



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Pauliina Sulkava

**Vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistaminen:
Riskienhallinta omistajan näkökulmasta**

Pro gradu- tutkielma

Johtamisen akateeminen yksikkö
Kauppatieteiden maisteri
Kasvuyrityksen johtaminen

Vaasa 2024

VAASAN YLIOPISTO**Johtamisen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Pauliina Sulkava		
Tutkielman nimi:	Vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistaminen: Riskienhallinta omistajan näkökulmasta: Pro gradu- tutkielma		
Tutkinto:	Kauppatieteiden maisteri		
Oppiaine:	Kasvuyrityksen johtaminen		
Työn ohjaaja:	Pekka Töytäri		
Valmistumisvuosi:	2024	Sivumäärä:	59

TIIVISTELMÄ:

Tämä tutkielma tutkii vuokra-asuntojen omistajien syytä ulkoistaa vuokra-asuntojen hallinnointi, sekä omistajien kokemusta asuntosijoittamisen riskienhallinnasta hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen. Aihe on tutkimuksellisesti ajankohtainen, koska toimialan rakenne muuttuu hallinnointipalvelua tarjoavien yritysten yleistymisen vuoksi. Tutkimuksia, joissa käsitellään vuokra-asunnon omistajien näkökulmasta riskienhallintaa ulkoistamisen jälkeen ei ole saatavilla. Tutkielma on mielenkiintoinen toteuttaa, jotta asuntosijoittajille on saatavilla tietoa hallinnoinnin ulkoistamisen vaikutuksesta riskienhallintaan.

Tutkielmassa käsitellään ulkoistamisen sekä asuntosijoittamisen riskien ja niiden hallinnan teoreettisia viitekehyksiä. Teoreettista viitekehystä käytettiin tukena haastatteluissa, joita toteutettiin hallinnoinnin ulkoistaneille vuokra-asuntojen omistajille. Haastattelut toteutettiin videoyhteyden välityksellä.

Tutkielmasta saadun tiedon perusteella voidaan todeta, että vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamis päätökseen vaikuttavat omistajan näkökulmasta resurssiperusteiset tekijät. Tutkielman tulokset osoittavat, että vuokra-asuntojen hallinnoinnilla koetaan omistajien näkökulmasta olevan vaikutusta asuntosijoittamisen riskienhallintaan. Hallinnoinnin ulkoistamisella nähdään olevan vaikutusta suureen osaan riskeistä, mutta hallinnoinnin ulkoistaminen ei kuitenkaan kokonaisuudessaan poista asuntosijoittamisen riskejä omistajilta. Jatkotutkimus toimialan rakenteen kehityksestä on syytä tehdä muutaman vuoden kuluttua, kun tiedetään, miten hallinnointipalvelut kehittyvät.

AVAINSANAT: vuokra-asunnot, asuntosijoittaminen, riskienhallinta, hallinnointi, ulkoistaminen

Sisällys

1	Johdanto	5
1.1	Tutkielman tausta	5
1.2	Tutkielman tarkoitus	10
1.3	Tutkielman toteutus	12
2	Teoreettinen viitekehys	13
2.1	Asuntosijoittamisen riskit	13
2.2	Riskienhallinta asuntosijoittamisessa	17
2.3	Ulkoistaminen	20
2.3.1	Transaktiokustannusteoria	22
2.3.2	Resurssiperusteinen teoria	25
3	Tutkimuksen suunnittelu ja menetelmä	28
3.1	Aineiston keruu	29
3.2	Haastateltavien esittely	30
3.3	Haastattelun tulokset	34
3.3.1	Hallinnoinnin ulkoistamispäätös	34
3.3.2	Riskienhallinta	35
3.4	Tutkielman luotettavuus	42
4	Analyysi	43
4.1	Ulkoistamispäätös	44
4.2	Riskienhallinta	46
5	Johtopäätökset	51
	Lähteet	53
	Liitteet	59
	Liite 1. Haastattelukysymykset	59

Kuviot

Kuvio 1 Asuntosijoittamisen riskit	15
Kuvio 2 Tutkielman sipulimalli Saunders ym. (2016) sipulimallia mukailleen	28
Kuvio 3 Vuokra-asuntojen määrän kehitys	31
Kuvio 4 Käsittemallin pelkistetty versio	44
Kuvio 5 Resurssiperusteet ulkoistamispäätöksessä	45
Kuvio 6 Riskit, joihin hallinnoinnin ulkoistamisella nähdään olevan vaikutusta	50

1 Johdanto

1.1 Tutkielman tausta

Asuntosijoittaminen on nostanut suosiotaan sijoitusmuotona viimeisten vuosien aikana. Asuntosijoittamisen perusajatuksena on hankkia asunto ja vuokrata se eteenpäin vuokralaiselle. Vuokratuloilla voidaan kattaa asunnon ylläpidosta aiheutuvat kustannukset sekä saada tuottoa sijoitukselle. Lisäksi ajan myötä on mahdollista hyötyä asunnon arvonnoususta (Kaarto 2015, 22). Sijoituskohteet kuitenkin vaihtelevat paikallisten markkinoiden mukaan, mutta sijoitusasunnon hankkiminen kasvavilta alueilta tarjoaa turvallisen vaihtoehdon pääoman säilymisen kannalta. Asuntosijoittaminen tarjoaa myös suojan inflaatiolta (Manganelli 2015, s. 63). Orava ja Turunen (2016, s. 17) kertovat, että muita hyviä syitä sijoittaa asuntoihin ovat helposti ennustettava ja tasainen kassavirta sekä kohtuullisen vakaa hintakehitys verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Asuntosijoittamisen tuoton muodostamisessa merkittävä tekijä on myös mahdollisuus hyödyntää suurta velkavipua. Velkavivun käyttö perustuu asuntojen korkeisiin vakuusarvoihin, jotka ovat yleensä 70–80 prosenttia asunnon hinnasta. Suurta velkavipua hyödyntämällä ja pienellä omalla pääomalla voidaan saavuttaa oman pääoman tuotot, jotka ovat vaikeasti saavutettavissa muissa sijoituskohteissa.

Asuntosijoittamista pidettiin ennen vauraiden sijoitusmuotona, mutta nyt markkinat ovat huomanneet, että asuntosijoittaminen sopii muillekin. Suomen virallinen tilasto (20.9.2024) kertoi uutisessaan, että Suomessa vuokralla asuvien määrä on ylittänyt jo miljoonan rajan. Heidän mukaansa vuokra-asujien määrä on kasvanut vuodesta 2010 saakka vakaasti, eli vuokra-asuntojen tarve kasvaa. Vuokra-asuntojen kasvava tarve sekä pitkään vallinnut nollakorkokausi ovat houkuttelleet asuntosijoittamisen pariin uusia sijoittajia. Asuntosijoittamisesta puhutaan myös huomattavasti aikaista enemmän (Lehtipuu ja Uotila, 2022). Suomen Vuokranantajien (n.d.) mukaan Suomessa suhtaudutaan asuntosijoittamiseen yleisesti ottaen positiivisesti ja yksityisillä vuokranantajilla on suuri rooli Suomen vuokra-asuntomarkkinoilla. Yksityiset vuokranantajat, eli asuntosijoittajat

pitävät markkinaa monipuolisena ja kilpailtuna, jonka seurauksena vuokra-asuntojen tarjonta on asukkaiden edun mukaista.

Suomen Vuokranantajat (n.d.) kertovat, että Suomessa on tällä hetkellä yksityisten vuokranantajien tarjoamia asuntoja noin 360 000 kappaletta, joka muodostaa noin 40 % Suomen vuokra-asuntokannasta. Tästä voidaan todeta, että yksityisillä vuokranantajilla on hallussaan suuri osa, melkein puolet Suomen vuokra-asuntokannasta. Yksityisten vuokranantajien määrä on viime vuosina lisääntynyt sijoitusmuodon suosion kasvaessa ja tulevaisuudessa heillä tulee olemaan vielä merkittävämpi rooli Suomen vuokra-asuntokantaan. Tämä pitää markkinoita toimivina, jolloin suuret vuokranantajayritykset eivät pääse valtaamaan markkinaa liikaa ja sitä kautta muokkaamaan markkinaa mieleisekseen. Vuonna 2021 on Suomen väestöstä 28 % asunut vuokra-asunnoissa, vuodesta 2010 alkaen vuokra-asujien määrä suhteessa väestöön on kasvanut jatkuvasti (Suomen virallinen tilasto: SVT, 2021).

Asuntosijoittamisen suosion kasvaessa on markkinoille tullut myös useita erilaisia yrityksiä, jotka tarjoavat erilaisia hallinnointipalveluja sijoitusasuntojen hoitoon. Hallinnointipalveluja löytyy eri palvelun tarjoajilta, sekä hallinnointiin löytyy erityyppisiä ratkaisuja. On mahdollista ulkoistaa koko sijoitusasunnon hoito, tai vain jokin osa siitä, esimerkiksi vuokrareskontra. Suuret eläkeyhtiöt ja instituutiot ovat ulkoistaneet vuokra-asuntojensa hallinnoinnin jo pitkään, mutta nämä uudet palveluntarjoajat keskittyvät nimenomaan markkinoille saapuneisiin yksityisiin pieniin asuntosijoittajiin ja heidän vuokra-asuntojen hallinnointiin.

Hallinnointipalveluilla tarkoitetaan tässä tutkielmassa vuokra-asuntojen hoidon ulkoistamista, jolloin palveluntuottaja hoitaa vuokra-asuntoon ja vuokrasuhteeseen liittyvät päivittäiset asiat. Hallinnointi voi kattaa esimerkiksi suppeana versiona vain vuokrareskontran tai vaihtoehtoisesti jopa koko asuntosalkun hoidon vuokrasuhteista uusien vuokralaisvalintojen toteutukseen saakka. Eri palveluntarjoajilta löytyy erilaisin paketteja,

osalla sisältyy vuokra-asuntojen vastikkeiden maksu taloyhtiölle sekä veroilmoitusta varten tehtävät vuokratuloilmoitukset, osalla taas ei. Palveluiden laajuuteen löytyy markkinoilta monta erilaista variaatiota ja uusia palveluntarjoajia ilmestyy markkinoille jatkuvasti. Tutkielmassa keskitytään laajaan palveluun, eli sijoittajan koko vuokra-asuntokannan päivittäisten asioiden hoitamiseen, kattaen uudet vuokrasuhteet ja vuokralaisvalinnat sekä vuokratuloista syntyvän rahavirran hallinnoimisen.

Asuntosijoittaminen sijoitusmuotona on laajasti tutkittu aihe, erilaisia tutkimuksia liittyen asuntosijoittamisen riskeihin tai tiettyihin alueellisiin asuntosijoittamisen potentiaaleihin on kattavasti saatavilla. Pellervon taloustutkimus (28.8.2024) julkaisee verkkosivuillaan asuntojen hintakehityksestä alueellisia yhteenvetoja, sekä ottavat kantaa asuntomarkkinoiden yleisnäkymään hintakehityksen pohjalta. Orava ja Turunen (2016) sekä Kaarto (2015) ovat julkaisseet asuntosijoittamista käsitteleviä kirjoja, jotka rakentavat tälle tutkielmalle teoreettista viitekehystä siitä syystä, että kyseiset julkaisut keskittyvät nimenomaan asuntosijoittamiseen Suomessa. Heidän kirjoitelmissaan on huomioitu Suomen verotus asuntosijoittamisen ympärillä, sekä aineistoissa käsitellään alueellisia kehityksiä Suomen näkökulmasta. Tutkielmassa käsitellään asuntosijoittamisen riskejä, mutta tutkielma ei keskity riskien johtamiseen. Erilaisten aiheeseen liittyvien tutkimusten sisäistäminen ja asuntosijoittamisen riskien sekä toiminnan ymmärtäminen toimii pohjana tälle tutkielmalle, jossa syvennytään nimenomaan ulkoistetun hallinnoinnin riskeihin ja niiden johtamiseen.

Ulkoistamista ja sen vaikutuksia yritysten liiketoimintaan on tutkittu todella perusteellisesti jo vuosikymmenten ajan, sekä ulkoistamisen ympärille on kehittynyt useampia erilaisia taloustieteenteorioita vuosien saatossa. Gottschalk ja Solli-Sæther (2005, s. 692) ovat luetelleet 22 erilaista teoriaa, jotka selittävät ulkoistamista. Ulkoistamisen historiaa ja kehittymistä käsitellään syvällisemmin tutkielman edetessä. Ulkoistaa voi vain tietyn osan yrityksen tai sijoittajan toiminnosta, yleisimpiä ulkoistamisen osa-alueita on kirjanpito tai palkkahallinto. Ulkoistamista voi halutessaan laajentaa eri toimijoille tai keskittää

yhdelle samalle. Palveluntuottaja ottaa vastatakseen palvelun kehittämisen sekä palvelunlaadun (Kiiskinen 2002, s. 11–12).

Ulkoistamisella tarkoitetaan yleensä sellaisten toimintojen siirtämistä organisaation ulkopuolelle, jotka eivät ole strategisesti tärkeitä tai jotka eivät kuulu organisaation ydinosaamisen piiriin. Tämä mahdollistaa organisaation keskittymisen ydintoimintoihin ja lisää arvoa tuottaviin tehtäviin. Yksi yleinen syy ulkoistamiseen on toiminnan parantaminen siten, että ulkopuolinen palveluntarjoaja hoitaa tietyn osa-alueen ammattitaitoisemmin ja tehokkaammin.

Täydellinen ulkoistaminen tarkoittaa kokonaisen toiminnon tai prosessin siirtämistä palveluntarjoajan hoidettavaksi (Kiiskinen 2002, s. 78). Tässä tutkielmassa keskitytään täydelliseen ulkoistamiseen. Tutkielman kontekstissa vuokra-asunnon hallinnoinnin ulkoistus tapahtuu useimmiten joko omistajan ajansäästämiseksi tai siksi, että omistaja haluaa ulkoistaa hallinnoinnin sellaiselle palveluntarjoajalle, jonka ydinosaamista vuokra-asuntojen hallinnointi on.

Aiemmin jo todettiin, että yhä useammat ihmiset sijoittavat asuntosijoittamisen muodossa, mutta Suomessa suurin osa sijoittajista tekee päivätöitä, jolloin aika on rajallista. Suuri osa yksityisistä asuntosijoittajista tarvitsee vuokratulojen rinnalle palkkatuloa, eli vuokratuloista saatavat pääomatulot pelkästään eivät riitä elämiseen. Asuntosijoittajan voi olla fiksumpaa ulkoistaa hallinnointi osaavalle palveluntarjoajalle ja keskittää oma aika ja energia muuhun.

Parhaimmillaan asuntosijoittaminen voi olla passiivista, mikäli asunnot ovat hyvässä kunnossa ja vuokralaiset viihtyvät asunnoissa pitkään ilman haasteita. Suuremmat vuokra-asuntosalkut eivät kuitenkaan lukeudu passiiviseksi sijoitusmuodoksi, vaan ne vaativat huomattavasti hallinnollista työtä sekä vuokrasuhteiden hoitoa ja koordinointia. Asuntosijoittaminen vaatii paljon erilaista sidosryhmäyhteistyötä vuokralaisten, isännöitsijöi-

den sekä huoltoyhtiöiden kanssa. Vuokralaisen vaihtuessa korostuu sijoitusasunnon sijainti, sillä vuokralaisen vaihtumisen yhteydessä asunnolla saattaa joutua käymään useamman kerran, ennen kuin uusi vuokralainen muuttaa asuntoon. Tästä syystä useat asuntosijoittajat ostavat vuokra-asuntoja läheltä omaa asuinpaikkaansa, helpottaakseen vuokra-asunnon hallinnointia (Asuntosäästö, 2024). Täydellinen vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistaminen helpottaa eri paikkakunnilta asuntojen omistamista, omasta asuinpaikastaan riippumatta.

Ulkoistamisesta ja sen hyödyistä on saatavilla laajasti tutkimusmateriaalia, joissa käsitellään ulkoistamisen tuomia hyötyjä, sekä ohuesti myös haittoja. Ulkoistamisen konseptia alettiin käsittelemään jo 1900-luvulla (Bodislav & Troacă, 2012). Silti strategisena käsitteenä ulkoistamista on käsitelty vasta 1990-luvulla (Panigrahi, 2020) ja laitos nimeltään Outsourcing Institute, joka on erikoistunut ulkoistamiseen on perustettu vuonna 1993 (OI, 2018). Ulkoistamista käsitteenä on jatkojalostettu vuosien aikana useiden eri tutkijoiden toimesta. McIvor (2009) toteaa, että transaktiokustannusteoria sekä resurssiperusteinen teoria ovat olleet merkittäviä talousteorioita ulkoistamisen tutkimisen tueksi ja ymmärtämiseksi. Kiiha (2002, s. 6) on todennut, ettei yrityksissä ole järkevää tuottaa kaikkia toimenpiteitä itse, vaan ulkoistaa tietyt toiminnot ja luoda näin ollen verkosto- maista joustavaa toimintaa, joka hämärtää yrityksen rajoja.

Saatavilla ei kuitenkaan ole tutkimusta yksityisten vuokranantajien riskienhallinnasta ja sen haasteista hallinnoinnin täydellisen ulkoistamisen jälkeen. Tämän seurauksena tutkielman tavoitteeksi on muodostunut tutkia, kuinka yksityiset vuokranantajat kokevat riskienhallinnan muuttuneen täydellisen ulkoistamisen jälkeen. Tutkimusten puute johtuu varmasti siitä, että yksityisten asuntosijoittajien hallinnointipalvelut ovat nuoria yrityksiä ja yleisesti ottaen markkinoilla ei ole aiemmin vallinnut trendi hallinnoinnin ulkoistamisesta yksityisten vuokranantajien keskuudessa. Näin ollen pitkän aikavälin tuloksia ei ole ollut vielä kauaa saatavilla, tutkielmaa tehdessä kuitenkin erilaiset sijoitusasuntojen hallinnointipalvelut on toimineet jo sen aikaa, että tutkimustuloksia on saatavissa.

Asuntosijoittamisen yleistyessä, uusien asuntosijoittajien aloittaessa toimintaansa ja hallinnointipalveluita tarjoavien yritysten yleistymisen myötä tutkielman kirjoittaja kokee, että sijoittajille tulisi saada tutkimustietoa asuntosijoittamisen riskienhallinnasta ulkoistamisen jälkeen. Riskienhallinta on oleellinen osa asuntosijoittamista ja riskien hallitsemisella voi olla suuria merkityksiä asuntosijoittamisesta saatavaan tuottoon. Tutkielman kirjoittaja kokee, että uusille vasta aloitteleville sijoittajille, sekä hallinnoinnin ulkoistamista suunnitteleville vuokra-asuntojen omistajille tulisi olla saatavilla tietoa liittyen riskienhallintaan ulkoistamisen jälkeen. Asuntosijoittamisen riskeistä löytyvä tutkimustieto ei ole sellaisenaan riittävä.

Tällä hetkellä saatavilla on ainoastaan erilaisia asiakaspalautteita hallinnoinnin ulkoistamiseen liittyen palveluntarjoajien verkkosivuilla, suuressa osassa julkaistuja palautteita on yksityiset vuokranantajat olleet palveluun tyytyväisiä ja kokeneet sen helpottavan heidän arkeaan asuntosijoittajana. Riskienhallinnasta ja asuntosalkun johtamisesta ulkoistamisen jälkeen omistajan näkökulmasta ei löydy saatavilla olevaa tietoa. Saatavilla ei ole tietoa siitä, kuinka omistajat on kokeneet asuntosijoittamisen riskienhallinnan vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen. Onko he saaneet siirrettyä tiettyjä riskejä palveluntarjoajalle, tai kokeeko omistajat, ettei riskienhallinta ole yhtä lailla hallittavissa kolmannen osapuolen liityttyä vuokrasuhteeseen ja sen hallintointiin.

1.2 Tutkielman tarkoitus

Uusien asuntosijoittajien, kasvavan hallinnoinnin ulkoistamistrendin ja nollakorko-kauden päättymisen seurauksena syntyi aihe tähän tutkielmaan. Aihe on ajankohtainen, sillä asuntosijoittamisen suosio kasvaa vuosi vuodelta ja uusia asuntosijoittajia päätyy kyseisen sijoitusmuodon pariin (Suomen Vuokranantajat, n.d.). Uusille asuntosijoittamista opiskeleville sijoittajille tulee tarjota mahdollisimman kattavasti materiaalia sijoitusmuodon eri osa-alueista, tutkielman perustana toimii tunnistettu tarve saada tietoa hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeisestä riskienhallinnasta. Tutkielman kirjoittaja kokee, ettei siitä ole saatavilla tietoa, jonka perusteella asuntosijoittajat voisivat vetää johtopäätöksiä

hallinnoinnin ulkoistamisen kannattavuudesta riskienhallinnan osalta. Asiakaspalautteita ei nähdä tutkielman näkökulmasta vuokra-asuntojen omistajille riittävänä tietona liittyen asuntosijoittamisen riskienhallintaan.

Tutkielmassa on tarkoitus selvittää, kuinka vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistaminen vaikuttaa riskienhallintaan omistajan näkökulmasta. Tämän kysymyksen ympärille rakentuvat tutkielman tutkimuskysymykset, joihin tutkielma pyrkii vastaamaan.

Keskeisinä tutkimuskysymyksinä on:

- Mitkä asiat vaikuttavat hallinnoinnin ulkoistamispäätöksen syntymiseen?
- Miten ulkoistaminen vaikuttaa vuokra-asuntojen omistajien kokemaan riskienhallintaan?
- Kuinka riskienhallinta jakautuu palveluntuottajan ja omistajan kesken?

Täydentävinä tutkimuskysymyksinä on:

- Vaikuttaako ulkoistaminen kaikkiin asuntosijoittamisen riskeihin jollain tapaa, vai nähdäänkö osan riskienhallinta muuttumattomana?
- Kantaako palveluntarjoaja joitain riskejä täysin, vai onko riskienhallinta loppupeleissä täysin omistajan vastuulla?

Tutkielma pyrkii tuottamaan tietoa riskienhallinnasta vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen. Tutkimus pyrkii tuottamaan myös tiedon, mikäli riskienhallintaan ei koeta olevan vaikutusta sillä, hallinnoiko omistaja vuokra-asuntojaan itse, vai onko hallinnointi ulkoistettu ulkopuoliselle toimijalle.

Tutkimus rajautuu yksityisiin vuokranantajiin, eli suuret vuokranantajayritykset rajataan tutkielmasta pois. Tutkielmalla ja sen tuloksilla nähdään olevan merkitystä, sillä riskienhallintaa vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen ei ole tutkittu omistajien näkökulmasta.

1.3 Tutkielman toteutus

Tutkielma rakentuu viiden pääkappaleen alle, joista ensimmäisessä käsiteltiin tutkielman taustaa ja tavoitetta. Seuraavassa pääkappaleessa tutkielman kirjoittaja syventyy tutkielman teoreettiseen viitekehykseen, joka rakentuu asuntosijoittamisen riskeistä ja niiden hallinnasta sekä ulkoistamisesta.

Tutkielma toteutetaan laadullisena, eli kvalitatiivisena tutkielmana. Tutkielmassa tullaan haastattelemaan asuntosijoittajia, jotka ovat ulkoistaneet vuokra-asuntojensa hallinnonin täydellisesti palveluntarjoajalle. Jotta tutkielmassa saadaan pidemmän aikavälin tuloksia tutkittua, on haastateltavien vuokra-asuntojen hallinnonin tullut olla ulkoistettuna noin kaksi vuotta, mielellään enemmän. Tutkielmaa tehdessä on muistettava, että sijoitusasuntojen hallinnointipalvelut on yleistyneet vasta viime vuosina, joten noin kaksi vuotta ulkoistamista on tutkimusta varten riittävä määrä. Tutkimusta varten haastateltavilla asuntosijoittajilla on oltava useampia vuokra-asuntoja, jolloin sijoitusmuoto ei ole enää passiivista, vaan se vaatii strategista suunnittelua ja huomattavasti enemmän operatiivista työtä. Haastatteluihin pyritään löytämään haastateltavia eri palveluntarjoajien palveluiden käyttäjistä, jotta tutkimustulokset ei vääristy yhden toimijan palvelua kuvaavaksi. Haastatteluiden jälkeen haastatteluista saatuja tuloksia esitetään osana tutkielmaa.

Haastattelun tuloksien esittelyn jälkeen tutkielmassa analysoidaan tuloksia ja havaintoja, joita haastattelujen aikana tutkielman kirjoittaja on tehnyt. Lopuksi vedetään tuloksista johtopäätökset, joiden avulla pyritään vastaamaan tutkielman tutkimuskysymyksiin.

2 Teorettinen viitekehys

Tutkielmassa syvennyttään asuntosijoittamisen riskeihin sekä niiden hallintaan asuntosijoittamista käsittelevän kirjallisuuden kautta. Teorettisessa viitekehyksessä ulkoistamisen osalta syvennyttään McIvorin (2009) kirjallisuuden taustalla olevaan TCE ja RBW-teoriaan. Hän kytkee tutkimuksissaan transaktionkustannusteorian (TCE) sekä resurssiperusteisen teorian (RBW) toisiinsa, sillä yhdessä nämä kaksi talousteoriaa luo kokonaiskuvaa ulkoistamis päätöksen syntymiselle. McIvor (2009) painottaa tutkimuksissaan, että ulkoistamis päätöksen syntyminen on monimutkainen prosessi, johon vaikuttaa useat eri osa-alueet.

Tutkielmaan yhdistettiin kaksi erilaista teoriaa, joista saadaan tukea haastatteluihin ja sitä kautta tutkimustuloksien analysointiin. Tutkielmassa pyritään ymmärtämään ensin laajasti asuntosijoittamisen riskejä sekä niiden hallintaa ja ulkoistamisen kahta yleisintä talousteoriaa, joiden avulla ymmärrys hallinnoinnin ulkoistamisen päätöksentekoon syvenee.

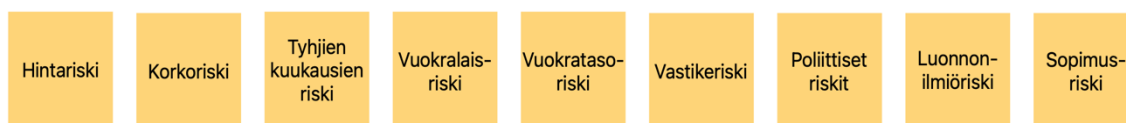
2.1 Asuntosijoittamisen riskit

Jokaiseen sijoitusmuotoon liittyy riskejä, niin myös asuntosijoittamiseen. Asuntosijoittamisen riskeissä on samoja piirteitä, kuin muissa sijoitusmuodoissa, mutta asuntosijoittamisessa on myös omia huomioitavia riskejä, joita ei samalla tavalla havaita muissa sijoitusmuodoissa. Suomen virallinen tilasto (SVT) totesi tutkimuksessaan (2021) että suomalaisten suurin varallisuuserä on asunnot. Asunnot ovat suuri omaisuuserä Suomessa ja näin ollen asuntosijoittamisen riskeihin on tärkeää tutustua ennen sijoitusmuodon harjoittamista. Asuntosijoittamisen erilaisia riskejä läpikäydään tässä luvussa, jotta lukija hahmottaa asuntosijoittamisen erilaisia riskejä kattavasti ja pystyy niiden avulla rakentamaan kokonaiskuvaa itsellensä asuntosijoittamisen riskeistä.

Asuntomarkkinoilla riskejä voidaan jakaa eri tasoihin sen perusteella, millaista tuottoa sijoituksilta odotetaan. Suurimman riskin ja tuotto-odotuksen tarjoavat niin kutsutut opportunistiset sijoitukset, kun taas toiseksi korkeimman riskitason muodostavat value-added-sijoitukset, joissa riskitaso ja tuotto-odotukset ovat kohtalaiset. Vähäriskisimmät ja alhaisimman tuoton omaavat sijoitukset tunnetaan core-sijoituksina. (Anson et al., 2005, s. 110) Riski voidaan myös luokitella monin tavoin. Keskeisimmiksi riskeiksi voidaan nimetä esimerkiksi likviditeetin puute, rahoitusvastuut, omaisuuden arvon määrittämisen haasteet sekä hallinnolliset vaikeudet. (Haight & Singer, 2005, s. 14-18)

Asuntosijoittamisessa on myös monia ulkoisia riskejä, joihin sijoittaja ei voi suoraan vaikuttaa. (Orava & Turunen, 2016, s. 245-246) Vaikka asunnot ovat perinteisesti olleet vakaata sijoitusmuotoa, menneisyys ei takaa tulevaisuutta. On riskialtista olettaa, että asuntojen arvonnousu ja vuokratuotot jatkavat kasvuaan. Tekijät kuten väestörakenteen muutokset, kaupungistuminen, pankkisääntelyjen muutokset, rakennuskannan vanheneminen voivat vaikeuttaa asuntosijoittamista Suomessa (Suomen Vuokranantajat, n.d.).

Orava ja Turunen (2016, s. 245-246) jaottelee riskejä kahdeksaan erilaiseen kategoriaan: hintariskiiin, korkoriskiiin, tyhjien kuukausien riskiiin, vuokralaisriskiiin, vuokratasoriskiiin, vastikeriskiiin, poliittisiin riskeihin sekä luonnonilmiöriskiiin. Tutkielmassa nostetaan lisäksi sopimusriski esiin, vaikka Orava ja Turunen eivät kirjassaan sitä käsittele. Tässä tutkimuksessa näitä riskejä käytetään asuntosijoittamisen riskien jäsentelyyn, ja niitä tarkastellaan alla yksitellen. Kuvio 1. havainnollistaa asuntosijoittamisen eri riskit.

Asuntosijoittamisen riskit

Kuvio 1 Asuntosijoittamisen riskit

Hintariskillä asuntosijoittamisessa tarkoitetaan tilannetta, jossa asunnon markkinahinta laskee, sen seurauksena, että kysyntä ja tarjonta ovat muuttuneet ja näin ollen ne eivät enää kohtaa (Leväinen, 2013, s. 209). Orava ja Turunen (2016, s. 245) puolestaan määrittelevät hintariskin tarkoittavan asunnon hinnan alenemista. Hintariskin painoarvo kasvaa erityisesti lyhytaikaisessa asuntosijoittamisessa, jossa asunnon myynnin viivästymisen tai hintojen pienikin lasku voi johtaa merkittäviin tappioihin (Orava & Turunen, 2016, s. 247). Vaikka asuntosijoittaminen on perinteisesti ollut turvallinen sijoitusmuoto, hintojen voimakkaat muutokset ovat poikkeuksellisia (Suomen virallinen tilasto (SVT), 2021).

Poikkeuksia hintojen vakauteen on kuitenkin ollut, kuten 1990-luvun lama, joka aiheutti asuntomarkkinoilla radikaalin muutoksen, kun asuntojen tarjonta kasvoi samaan aikaan, kun asuntojen kysyntä laski. Samankaltaisia hintojen laskuja nähtiin myös Yhdysvaltojen subprime-kriisin vuonna 2008 sekä Euroopan velkakriisin aikaan vuonna 2013. (Korkman, 2014, s. 76–77) Kestoltaan nämä ovat kuitenkin olleet lyhytaikaisia poikkeustiloja asuntomarkkinoilla. Tällä hetkellä hintojen vakauteen on vaikuttanut korkojen nousu, sekä uudisrakentamisen määrän laskeminen.

Korkoriski on yksi merkittävimmistä asuntosijoittamisen riskeistä. Se viittaa tilanteeseen, jossa lainan korot nousevat merkittävästi (Orava & Turunen, 2016, s. 245). Korkoriskin vaikutus korostuu velkavipua hyödyntävillä sijoittajilla, koska korkojen nousu heikentää kassavirtaa ja vaikeuttaa lainanhoitoa (Orava & Turunen, 2016, s. 249). Suomessa asuntolainojen käyttö on ollut kasvussa, ja lainarahalla rahoittaminen on yleistynyt (Tilastokeskus, 2016). Yleinen korkotaso on ollut historiallisen alhaalla pitkään, mikä on tehnyt

velkarahan käytön asuntosijoituksissa houkuttelevaksi. Kuitenkin korkojen nousu voi aiheuttaa ongelmia, jos lainanhoitokulut nousevat liian korkeiksi (Orava & Turunen, 2016, s. 249). Velkavivun käyttö asuntosijoittamisessa voi parantaa tuottoja, mutta korkotason nousu voi kääntää tilanteen epäedulliseksi, jos lainarahan hinta nousee merkittävästi (Haight & Singer, 2005, s. 107–133). Korkoriski asuntosijoittamisessa, jossa yleisesti käytetään suurta velkavivua, on konkretisoitunut muutamien vuosien sisällä. Isännöintiliiton (2023) artikkelissa nostetaan esiin uudiskohteiden kohonneet rahoitusvastikkeet, jotka luovat kassavirtaan suurta riskiä.

Tyhjien kuukausien riskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa asunto on tyhjänä, koska sijoitusasuntoon ei löydy vuokralaista (Orava & Turunen, 2016, s. 245). Vaikka asunto olisi tyhjä, vastikkeet ja lainanhoitokulut täytyy silti maksaa, mikä voi heikentää vuokratuottoa merkittävästi (Orava & Turunen, 2016, s. 252). Tämä riski on erityisen merkittävä vuokratuottoja tavoitteleville sijoittajille, sillä asunnon kulut juoksevat koko ajan.

Vuokralaisriski tarkoittaa tilannetta, jossa vuokralainen ei maksa vuokraa tai aiheuttaa vahinkoa asunnolle (Orava & Turunen, 2016, s. 245). Suomessa vuokralaiset ovat yleensä luotettavia ja maksavat vuokransa ajallaan (Tilastokeskus, 2016). Vuokralaisriski liittyy läheisesti tyhjien kuukausien riskiin, sillä molemmissa tilanteissa vuokratuotto voi kärsiä. Huono vuokralainen voi lisäksi aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia, kuten remontteja ja häätökuluja (Orava & Turunen, 2016, s. 253–254).

Vuokratasoriski viittaa siihen, että vuokrataso laskee merkittävästi (Orava & Turunen, 2016, s. 245). Vaikka vuokrat ovat nousseet viime vuosikymmeninä (Tilastokeskus, 2016), vuokrataso voi laskea esimerkiksi muuttoliikkeen, rakennuskannan vanhenemisen tai uudisrakentamisen vuoksi (Suomen Vuokranantajat, n.d.). Vanhaakin rakennuskantaa tulee ylläpitää ja asunnon kunnosta huolehtia. Vuokratasoriski konkretisoituu herkimmin muuttotappiollisilla paikkakunnilla.

Vastikeriski tarkoittaa taloyhtiön kulujen merkittävää nousua (Orava & Turunen, 2016, s. 245). Tämä riski vaikuttaa sekä kassavirtaa että arvonnousua tavoitteleviin sijoittajiin, sillä se voi johtaa sekä kustannusten kasvuun että sijoitusasunnon arvon laskuun (Orava

& Turunen, 2016, s. 256–257). Vastikkeissa on nähty viime vuosina tuntuva nousua tonttivuokrien, energian ja palveluiden kallistuessa (Isännöintiliitto, 2023).

Poliittiset riskit liittyvät esimerkiksi verojen nousuun, sosiaaliturvajärjestelmien muutoksiin tai geopoliittisiin riskeihin (Orava & Turunen, 2016, s. 246). Näitä riskejä on vaikea ennustaa ja ne koskettavat kaikkia asuntosijoittajia samalla tavalla (Suomen Vuokranantajat, n.d.).

Luonnonilmiöriski tarkoittaa esimerkiksi myrskyn tai tulvan aiheuttamia vahinkoja (Orava & Turunen, 2016, s. 246). Suomessa luonnonilmiöiden riski on perinteisesti ollut pieni (Orava & Turunen, 2016, s. 259), mutta globaalit epidemiat saattavat lisätä tämän riskin merkitystä asuntosijoittajille.

Tutkielmassa nostetaan myös yhdeksäs riski esiin, jota Orava ja Turunen (2016) kirjaansa eivät käsitelleet. Sopimusriski on asuntosijoittamisen yksi suurista riskejä, jonka takia vuokrasopimuksen laadintaan kannattaa käyttää aikaa ja tehdä se huolellisesti. Vuokrasopimusta laatiessa tulisi huomioida ajantasainen lainsäädäntö sekä sopimuksen ymmärrettävyys (Suomen Vuokranantajat, n.d.). Kuluttajaliitto (n.d.) suosittelee tekemään vuokrasopimuksen aina kirjallisena, sekä yksilöimään selkeästi kaiken sovitun sopimukselle.

2.2 Riskienhallinta asuntosijoittamisessa

Jotta yksityissijoittaja voi hallita riskejä, on olennaista ymmärtää, mitä riski tarkoittaa. Riskin käsite on monimuotoinen, ja eri ihmiset voivat käsittää sen eri tavoin. D'alpaos ja Canesi (2014) kuvaavat riskiä todennäköisyydeksi, että sijoitukselle asetettua tuottotavoitetta ei saavuteta.

Riskit voidaan jakaa systemaattisiin ja epäsystemaattisiin riskeihin, jotka yhdessä muodostavat kokonaisriskin (Khumpaisal, 2011, s. 3). Systemaattiset riskit, kuten markkinariskit ja poliittiset muutokset, ovat sellaisia, joihin yksittäinen sijoittaja ei voi vaikuttaa, sillä ne liittyvät laajempiin taloudellisiin ja poliittisiin ilmiöihin. Epäsystemaattiset riskit taas ovat sidoksissa tiettyihin sijoituskohteisiin, ja yksityissijoittaja voi vaikuttaa niihin

esimerkiksi hankkimalla riittävästi tietoa ja kehittämällä sijoitusosaamistaan. Asuntosijoittamisessa voidaan nähdä olevan niin systemaattisia, kuin epäsystemaattisia riskejä.

Orava ja Turunen (2016, s. 245–246) toteavat, että olennaisena osana menestyksellistä asuntosijoittamista on riskeihin suhtautuminen vaadittavalla tavalla sekä riskien tiedostaminen. Heidän mukaansa riippuu sijoittajan sijoitusstrategiasta, että millaiset riskit kukin sijoittaja kokee merkityksellisimpänä ja vakavimpana. Riskienhallintaa käsitellään tässä tutkielmassa edellä mainittujen asuntosijoittamisen riskien kautta.

Hintariskin hallinnassa keskeinen tekijä on sijoitusasuntoihin liittyvä sijoitusstrategia. Kassavirtaan keskittyvä sijoittaja, eli sellainen, jolla ei ole aikeita myydä asuntoa lähitulevaisuudessa ei joudu reagoimaan hintariskiin yhtä voimakkaasti, kuin sellaisen, jonka sijoitusstrategiassa on ajatuksena myydä asunto lähivuosina, sillä riski realisoituu asunnon myynnin yhteydessä. Tämän vuoksi sijoitusstrategian valinta on tärkeää hintariskin hallinnan kannalta (Orava & Turunen, 2016, s. 247–248). Sijoitusasunnot ovat usein pitkäaikaisessa omistuksessa korkeiden pääomavaatimusten vuoksi, mikä lisää todennäköisyyttä asunnon arvon nousuun omistuskauden aikana. Siksi myös asunnon pitoaika on huomioitava hintariskin hallinnassa (Orava & Turunen, 2016, s. 248–249). Kohteen perusteellinen analysointi ja alueeseen tutustuminen auttavat ovat myös apuna riskin hallinnassa. Sijoitusasunnon tulisi sijaita muuttoliikkeeltään kasvavassa kaupungissa ja asutuskeskuksen sisällä sellaisella alueella, jossa on korkeat neliöhinnat (Kaarto, 2015, s. 89–91). Orava ja Turunen (2016, s. 249) lisäävät vähäisen velkarahan helpottavan hintariskin hallintaa, mikäli asunnon hinta omistusaikana laskisi.

Korkoriskin hallinnassa asuntosijoittajan on ensisijaisen tärkeää huomioida omaa riskinsietokykyä ja säätää velkavipu sen mukaiseksi (Orava & Turunen, 2016, s. 250). Kaarto (2015, s. 42) toteaa, että alhaisen korkotason aikaan on järkevää hyödyntää korkeaa velkavipua, jos vuokratuotto ylittää korkotason 2–3 prosentilla. Mikäli velkavipu ylittää puolet salkun arvosta, on korkoriskin hallinta erityisen tärkeää, esimerkiksi kiinteän koron, korkokaton, velkavipun vähentämisen tai vararahaston avulla. Kiinteä korko ei vaihtele, vaan se pysyy samana sovitun ajan, ja korkokatto suojaaa koron nousulta tietyn tason yli

(Orava & Turunen, 2016, s. 250–251). Kaarto (2015, s. 80) suosittelee 2–6 kuukauden asuntojen kaikkien kulujen suuruisen puskurirahaston ylläpitämistä.

Tyhjien kuukausien riski on vahvasti riippuvainen sijoitusasunnon laadusta, pohjaratkaisusta ja sijainnista. Mitä haluttavampi sijoitusasunto on, sitä helpommin siihen löytyy vuokralainen markkinahintaan (Kaarto, 2015, s. 90). Tyhjiä kuukausia voi vähentää hankkimalla yksiöitä, joissa asuu noin 60 % Suomen vuokralla asuvista kotitalouksista (Suomen virallinen tilasto: SVT, 2021). Orava ja Turunen (2016, s. 252) puolestaan ohjeistavat ostamaan sijoitusasunnon kasvukeskuksesta, josta löytyy oppilaitoksia. Muuttoliike asutuskeskuksiin lisää niiden houkuttelevuutta, mikä parantaa asuntojen vuokrattavuutta ja hintakehitystä. Asunnon tulisi lisäksi sijaita paikkakunnan keskustassa, olla hyvässä kunnossa ja riittävästi varusteltu houkuttelevuuden säilyttämiseksi. Vuokratason tarkistaminen ja vuokran hetkellinen alentaminen voivat myös auttaa välttämään tyhjiä kuukausia.

Vuokranantajan toiminta vaikuttaa merkittävästi asentosijoituksen tuottoon, ja yksi konkreettisimmista keinoista on vuokralaisen huolellinen valinta, mikä vähentää vuokralaisriskiä (Orava & Turunen, 2016, s. 253). Vuokralaisen luottotiedot ja oikeustoimikelpoisuus on aina tarkistettava, ja on tärkeää valita paras mahdollinen kandidaatti (Kaarto, 2015, s. 117–118). Massanäyttöjä kannattaa välttää, ja vuokralaisehdokkaan kanssa olisi hyvä keskustella henkilökohtaisesti. Lisäksi kannattaa pyytää vähintään kahden kuukauden vakuus ennen vuokralaisen muuttoa (Turunen & Orava, 2016, s. 254–255).

Vuokratasoriskin ja vastikeriskin hallinnassa pätevät samat periaatteet kuin tyhjien kuukausien riskissä. Sijoitusasunnon sijainnin ja kunnan merkitys korostuu. Vuokratasoriskin hallitsemiseksi kannattaa tehdä taustatyötä selvittämällä kohdealueen vuokrataso eri tietolähteistä ja keskustelemalla paikallisten asuntovälittäjien kanssa (Orava & Turunen, 2016, s. 255). Vastikeriskin hallinnassa on hyödyllistä olla aktiivinen taloyhtiön asioiden hoidossa, esimerkiksi osallistumalla hallituksen toimintaan ja pysymällä ajan tasalla yhtiön korjaushistoriasta (Kaarto, 2015, s. 95). Huomiota on syytä kiinnittää taloyhtiön koon, energiatehokkuuteen ja siihen, onko yhtiöllä hallinnassa asuin- tai liikehuoneistoja (Orava & Turunen, 2016, s. 257).

Poliittisten riskien hallinta on lähes mahdotonta. Keskeisiä teemoja ovat kuitenkin verotus, asumistuet ja esimerkiksi oppilaitosten lakkauttaminen. Poliittiset riskit perustuvat oletukseen, että lainsäätäjät muuttavat säädöksiä sijoittajan kannalta epäedullisemmiksi (Leväinen, 2013, s. 209). Tällä hetkellä pääomatulovero maksetaan vuokratuloista vasta, kun niistä on vähennetty kaikki kulut (Kaarto, 2015, s. 29). Rahoitusvastikkeen saa vähentää vuokratuloista, mikäli rahoitusvastike tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa. Mikäli taloyhtiö rahastoi rahoitusvastikkeen, sitä ei voi vähentää vuokratulon verotuksessa, vaan sen voi vähentää asunnon ostohinnasta, kun asunto myydään ja lasketaan luovutusvoiton suuruutta (Verohallinto, 2024). Opintotuki- ja asumistukijärjestelmät hyödyttävät asuntosijoittajia merkittävästi (Orava & Turunen, 2016, s. 259). Näihin asioihin saattaa kuitenkin tulla muutoksia poliittisen ilmapiirin muuttuessa, ja sijoittajan on hyvä huomioida tämä poliittista riskiä punnitessa.

Orava ja Turunen (2016, s. 259) kertovat luonnonilmiöriskien arvioinnin ja hallinnan olevan melkein mahdotonta. Kotivakuutuksella voidaan hallita luonnonilmiöriskien realisoitua niistä koituvia kustannuksia omistajalle, mutta ei ennustaa luonnonilmiöriskiä. Vakuutuksia on erilaisia ja eri vakuutusyhtiöissä eri luonnonilmiöiden korvaus käsitellään eri tavalla, joten vakuutusehtoihin kannattaa tutustua tarkoin, mikäli haluaa käyttää vakuutusta osana riskinhallintaa (Fine, 2023).

Sopimusriskiin voi varautua tutustumalla huolellisesti voimassa olevaan lainsäädäntöön, erilaisiin sopimusmalleihin tai pyytää asianajajaa laatimaan vuokrasopimuksen (Suomen Vuokranantajat, n.d.). Suomen Vuokranantajat tarjoavat jäsenilleen erinomaisia sopimus pohjia, joiden avulla voi laatia lainsäädäntöä noudattavan ymmärrettävän vuokrasopimuksen.

2.3 Ulkoistaminen

Ulkoistamisen englanninkielinen termi "outsourcing" voitaisiin suomentaa vapaasti "ulkoiseksi resursoinniksi." Vaikka ulkoistaminen on vanha konsepti, sen merkitys korostui entisestään 1900-luvun aikana (Bodislav & Troacá, 2012). Strategisena käsitteenä ulkoistaminen tunnistettiin ensimmäistä kertaa juuri 1990-luvun kynnyksellä (Panigrahi,

2020). Esimerkiksi ulkoistamiseen erikoistunut laitos, Outsourcing Institute (OI), perustettiin vasta vuonna 1993 (OI, 2018). Anagnostoun ja McCarthyn (2004) mukaan 1900-luvun suuret teollisuusyritykset olivat rakenteellisesti raskaita ja tehottomia, kärsien samalla suurista transaktiokustannuksista. 2000-luvun alussa ulkoistamisen trendi oli muuttanut teollisuusyritysten rakenteet merkittävästi, ja ulkoisten toimintojen osuus oli kasvanut jo lähes 40 prosenttiin (Anagnostoun & McCarthyn, 2004). Bodislav ja Troacă (2012) totesivat myös, että Yhdysvalloissa ulkoistettujen palvelujen osuus oli 2000-luvulle tultaessa kolminkertaistunut 60 prosenttiin. Laajempien arvioiden mukaan jopa 90 prosenttia 2000-luvun yrityksistä hyödyntää ulkoisia palveluntarjoajia toiminnassaan (Koszevska, 2004).

PWC vuonna 2007 tekemässä selvityksessä todettiin, että jokainen organisaatio on jollain tavalla tekemisissä ulkoistamisen kanssa (PriceWaterhouseCoopers, 2007). Ulkoistamisen yleistymisen lisäksi myös ulkoistettujen toimintojen monimutkaisuus on lisääntynyt. Perinteisesti ulkoistaminen on saattanut kattaa selkeitä prosesseja, kuten siivouksen tai aulapalvelun, mutta nykyisin ulkoistettu toiminto voi olla esimerkiksi jokin hallinnon spesifimpi osa, kuten HR (Leavy, 2004; McIvor, 2009).

Ulkoistamisen tasoja on määritelty eri tavoin. Ulkoistaminen voidaan luokitella esimerkiksi sen keston tai laajuuden perusteella. Keston perusteella ulkoistaminen jaetaan lyhytaikaiseen ja pitkäaikaiseen ulkoistamiseen, kun taas laajuuden mukaan voidaan määritellä, onko kyseessä osittainen toiminnon ulkoistaminen vai kokonaisen osaston ulkoistaminen, kuten esimerkiksi palkkahallinnon tai koko taloushallinnon ulkoistaminen (Elhoushy et al., 2020).

Ulkoistamisella tavoitellaan yrityksissä perinteisestä kannattavuuden parantamista, keskittämällä yrityksen sisällä olevaa ydinosaamista käytäntöön ja ulkoistamalla muita osalualueita (Pajarinen, 2001, s. 2–3). Hän kertoo yritysten ulkoistavan heidän strategiansa kannalta vähiten merkityksellisiä toimintoja. Ulkoistamisen eduiksi voidaan lukea kannattavuuden parantaminen, osaamisen keskittäminen sekä uusien mahdollisuuksien avautuminen (Pajarinen, 2001, s. 20–21). Lisäksi hän toteaa, että ulkoistamisella voidaan siirtää palveluntoimittajalle riskejä ja painetta yhteistyön kautta.

Kiiskinen ja muut (2002, s. 95–96) nostavat esiin ulkoistamisessa tunnistettuja riskitekijöitä. Suurimmaksi riskiksi he nostavat liian suureksi kasvaneen riippuvuuden palveluntuottajaa kohtaan ulkoistamisen jälkeen, palveluntuottaja keskittyy kehittämään tarjoamaan palvelua omien intressiensä mukaan, joka ei välttämättä aina vastaa suoranaisesti asiakkaan tarpeisiin tai tuo heidän strategiaansa. Toisena riskitekijänä he nostivat esiin palvelun joustamattomuuden muuttuviin toiminnan tarpeisiin. Näiden tunnistettujen riskien seurauksena he suosittelivat palveluntuottajien kanssa solmitut sopimukset punnittavan määräajoin yhtä laajalla tavalla, kuin palvelusopimus on punnittu ulkoistamis päätöstä tehdessä.

2.3.1 Transaktiokustannusteoria

Ulkoistamiseen liittyvässä teoriakirjallisuudessa viitataan lähes poikkeuksetta transaktiokustannusteoriaan (TCE) ja yhä enenevässä määrin myös resurssiperusteiseen teoriaan (RWB). Nämä kaksi teoriaa muodostavat pohjan tämän tutkielman ulkoistamisnäkökulmalle. Ensimmäisenä käsitellään transaktiokustannusteoriaa (Alagheband et al., 2011; Asatiani et al., 2019; Olsen, 2006).

Transaktiokustannusteoriaa hyödynnetään laajasti ulkoistamis päätösten yhteydessä (Alagheband et al., 2011; Anagnostou & McCarthy, 2004). Teoriaan pohjautuva "Make-or-buy"-malli perustuu kustannusten vertailuun, jossa arvioidaan, onko järkevämpää ulkoistaa toiminto vai tuottaa tuote tai palvelu itse. Tämä lähestymistapa nähdään usein käytännönläheisenä osana ulkoistamis päätöksenteossa. (Asatiani et al., 2019; Klein, 2005; McIvor, 2009)

Transaktiokustannusteorian juuret ulottuvat 1930-luvulle, jolloin Ronald Coase esitteli ensimmäistä kertaa transaktiokustannuksiin liittyvää ajattelua artikkelissaan "The Nature of the Firm" (Dugger, 1983; Klaes, 2000; Klein, 2005). Coasen teoria perustui ajatuksen markkinoiden kaupankäyntikustannusten ja oman tuotannon kustannusten suhteesta. Coase oli yksi ensimmäisistä taloustieteilijöistä, jotka kyseenalaistivat perinteiset yrityksen rajat. Hän totesi, että jos markkinoiden kaupankäyntikustannukset olivat kan-

nattamattomia, oli yritysten järkevää keskittää toimintoja yhden yrityksen alle yhteistyönä, sen sijaan että ne toimisivat erillisinä kaupankäyntiohjeina. (Klaes, 2000; Terviö, 2010).

Transaktiokustannusteorian teoreettista viitekehystä kehitti merkittävästi Oliver E. Williamson 1970-luvulla, muutama vuosikymmen Coasen jälkeen (Klaes, 2000). Williamsonin esittelemää teoriaa on pidetty läpimurtona, ja hän sai vuonna 2009 Nobelin palkinnon tunnustuksena työstään taloustieteen alalla (Spiller, 2010; Terviö, 2010). Kirjallisuudessa transaktiokustannusteoriaa kuvataan usein siten, että se perustuu vapaasti käännettynä Coasen "Yrityksen teoriaan", ja Williamsonia pidetään transaktiokustannusteorian ja sen viitekehysten kehittäjänä. Williamson kuitenkin antoi useissa yhteyksissä kunniaa Coaselle, joka teki perustavanlaatuisen pohjatyön. (Anantadjaya, 2008; Spiller, 2010; Terviö, 2010).

Perinteisiä organisaatioiden rajoja sekä muotoja rikotaan transaktiokustannusteoriassa. Transaktiokustannusteorian rikkoessa perinteitä, syntyy eri organisaatioiden välille uusia tasoja sopimiselle. Yleisesti markkinoilla käytävässä kaupankäynnissä on kalliit transaktiokustannukset, eikä organisaatio pysty sisäisesti täysin poistamaan tuotantovaiheen transaktiokustannuksia. Vaihtoehdoksi keksittiin pidemmän aikavälin yhteistyösopimukset, joilla voitiin yhdistää kahden yrityksen kumppanuus yhdeksi toiminnaksi. Yritykset olivat halukkaita solmimaan tällaisia pitkiä yhteistyösopimuksia, mikäli ne pystyivät näin alentamaan transaktiokustannuksia. (Dugger, 1983; Klaes, 2000; Williamson, 1979, 1987). McIvor (2009) toteaa, että tavoitetilana on selvittää kustannusten perusteella, onko yrityksen kannattavaa hoitaa transaktioita sisäisesti, ja missä tilanteissa yhteistyö ulkoisen tuottajan olisi fiksumpaa, sekä milloin kaupankäynti yleisillä markkinoilla on kannattavinta. Tavoitetilana on yksiselitteisesti löytää kustannusten kannalta edullisin ratkaisu. Jos ulkoistamisen toteuttamisen sekä yhteistyökumppanin etsimisessä koituvat kustannukset pysyvät hyötyjä matalampina, ulkoistaminen nähdään kannattavana (Olsen, 2006).

Transaktiokustannusteoria perustuu siihen, että useimmat tapahtumat toteutetaan rajallisen rationaalisuuden puitteissa ja puutteellisen tiedon varassa. Rajallinen rationaalisuus viittaa ihmisen kykyjen riittämättömyyteen monimutkaisissa päätöksentekotilanteissa. Toinen olennainen oletus on, että transaktioita ja päätöksiä johdattaa opportunisti, mikä tarkoittaa oman edun tavoittelua. Oman edun tavoittelu tekee ennustamisen ja tulkitsemisen epävarmaksi käyttäytymisen osalta (Alagheband et al., 2011; McIvor, 2009). Williamsonin (1993) mukaan agentit ovat inhimillisiä ja taipuvaisia vilpillisyyteen, mikä voi näkyä esimerkiksi virheellisen tiedon tarjoamisena, jos se hyödyttää heitä itseään. Tämä voidaan rinnastaa sopimusneuvottelujen osapuolien vahvaan avoimuuteen. Olsen (2006) tulkitsee opportunistia agenttiteorian yhteydessä, jolloin ulkoistamisen vaikutuksia voidaan nähdä yrityksen työntekijöiden tuottavuudessa, jos yrityksen ja työntekijöiden tavoitteet ovat erilaisia.

Williamson (1979) nostaa esiin kolme keskeistä tekijää, jotka määrittävät transaktioita: epävarmuus, transaktioiden toistuvuus sekä erikoistuneisuus. Jos transaktioihin liittyy näitä haasteita, ne lisäävät kustannuksia (McIvor, 2009). Näistä erityisesti erikoistuneisuutta pidetään merkittävimpänä tekijänä päätettäessä, suoritetaanko transaktiot organisaation sisällä. Esimerkiksi ulkoistamisen todennäköisyys pienenee, jos tuotanto on erityisen spesifistä. Näiden tekijöiden avulla voidaan arvioida transaktioiden kustannuksia ja helpottaa päätöksentekoa, kuten ulkoistamisen ja oman tuotannon välillä (Alagheband et al., 2011; McIvor, 2009).

Transaktiokustannusteoria soveltuu tutkielmaan, sillä tutkija uskoo kyseisellä teorialla olevan suuri vaikutus yksityisten asuntosijoittajien päätöksenteossa siinä, ulkoistetaanko vuokra-asuntojen hallinnointi vai hoidetaanko se itse. Transaktiokustannusteoria tässä kontekstissa on myös henkilökohtainen siltä osin, että jokainen yksityinen asuntosijoittaja hinnoittelee oman aikansa eri tavalla ja se vaikuttaa siihen, näkeekö vuokra-asuntojen omistaja hallinnoinnin ulkoistamisen kustannukset kannattavana.

2.3.2 Resurssiperusteinen teoria

Edelleen transaktiokustannusteorian (TCE) ollessa yksi yleisimmistä ulkoistamiseen liittyvistä teorioista, on resurssiperusteinen teoria (RWB) saavuttanut merkittävää jalansijaa tällä alueella (McIvor, 2009). Hän kertoo, että transaktiokustannusteoria tai resurssiperusteinen teoria ei yksin selitä ulkoistamisen monimutkaisuutta, vaan näitä tulee tarkastella myös yhdessä. Resurssiperusteinen teoria nähdään hänen mukaansa merkittävänä elementtinä ulkoistamisen päätöksen monimuotoisuutta tarkastellessa ja tämän seurauksena tutkielmassa käsitellään kumpikin talousteoria ulkoistamispäätöksen ympäriltä tutkielman tueksi.

Resurssiperusteisen teorian kehittyminen ja jalostuminen on samantyyppinen, kuin transaktiokustannusteorian. Edith Penrosen vuonna 1959 julkaisema artikkeli yrityksistä resurssijoukkona sai aluksi vain vähän huomiota, kunnes Birger Wernerfelt esitteli resurssiperusteisen teorian vuonna 1984. Wernerfelt pyrki tarkastelemaan yrityksiä resurssinäkökulmasta eikä pelkästään tuotteiden perusteella. Wernerfelt määrittelee resurssin artikkelissaan seikkana, joka voi olla organisaation vahvuus tai heikkous (Barney, 1991; Wernerfelt, 1984).

Resurssiperusteinen teoria tarkastelee organisaatioiden eroja niiden olemassa olevien resurssien tai resurssien uupumisen kautta (Bromiley & Fleming, 2002). McIvorin (2009) mukaan resurssiperusteinen teoria perustuu ajatusmalliin organisaatiosta, jolla on olemassa tietynlainen määrä resursseja – se, millaisia nämä resurssit ovat ja miten niitä hyödynnetään, voi antaa organisaatiolle mahdollisuuden luoda markkinoilla kilpailuetua muihin toimijoihin nähden. Resurssien, yritysten luoman kilpailun, toiminnan tuottavuuden, innovaatioiden, puutteellisen informaation ja resurssien kumuloituvuuden välinen suhde on nähty resurssiperusteisen näkökulman perustana (Grant, 1991). Resurssiperusteinen teoria sai lisää jalansijaa, kun havaittiin, että aiempi kirjallisuus ja organisaatioiden käytännöt perustuivat jäykkään ja joustamattomaan strategiaan sekä johdonmukaiseen toimintaan toimia strategian perusteella, jossa ei ollut joustovaraa. Resurssiperusteinen teoria on mahdollistanut mukautuvuutta ja tehokkuutta uudella tavalla yhä dynaamisemmilla markkinoilla (Anantadjaya, 2008).

Resurssiperusteisen teorian mukaan ulkoistamisen tarve riippuu organisaation kyvykkyydestä hyödyntää ja kehittää sisäistä osaamistaan sekä olemassa olevia resursseja kilpailuvyyn saavuttamiseksi. Teorian mukaan ulkoistaminen on perusteltua, mikäli yrityksellä ei nähdä olevan tarvittavaa kykyä tuottaa tiettyä resurssia sisäisesti, mikä ohjaa kyseisen resurssin ulkoistamispotentiaaliin. Tällöin voidaan todeta olevan todennäköistä, että ulkoinen toimija pystyy tuottamaan kyseisen toiminnon paremmin kuin kyseinen organisaatio itse (Altin, 2021; McIvor, 2009). Altin (2021) viittaa aiempaan tutkimukseen ja omaan tutkimukseensa todeten, että yritysten tulisi arvioida resurssejaan paitsi kustannusten näkökulmasta, myös nähdä ulkoistaminen mahdollisuutena lisätä kilpailukykyä ja arvoa.

Resurssit jaotellaan eri tavalla riippuen siitä, minkä artikkelin näkökulmaa tarkastellaan. Barney (1991) jaottelee resursseja kolmeen eri ryhmään, ne ovat fyysisiä, psyykkisiä ja organisatorisia resursseja, kun taas Grant (1991) jakaa resurssit kuuteen osaan: taloudelliset, organisatoriset, psyykkiset, teknologiset, fyysiset ja maineresurssit. Resurssit ovat merkittäviä, jos ne voivat tuoda organisaatiolle kilpailukyvykkyyttä tai tukea organisaatiota markkinoilla vastaan tulevilla haasteilla (McIvor, 2009).

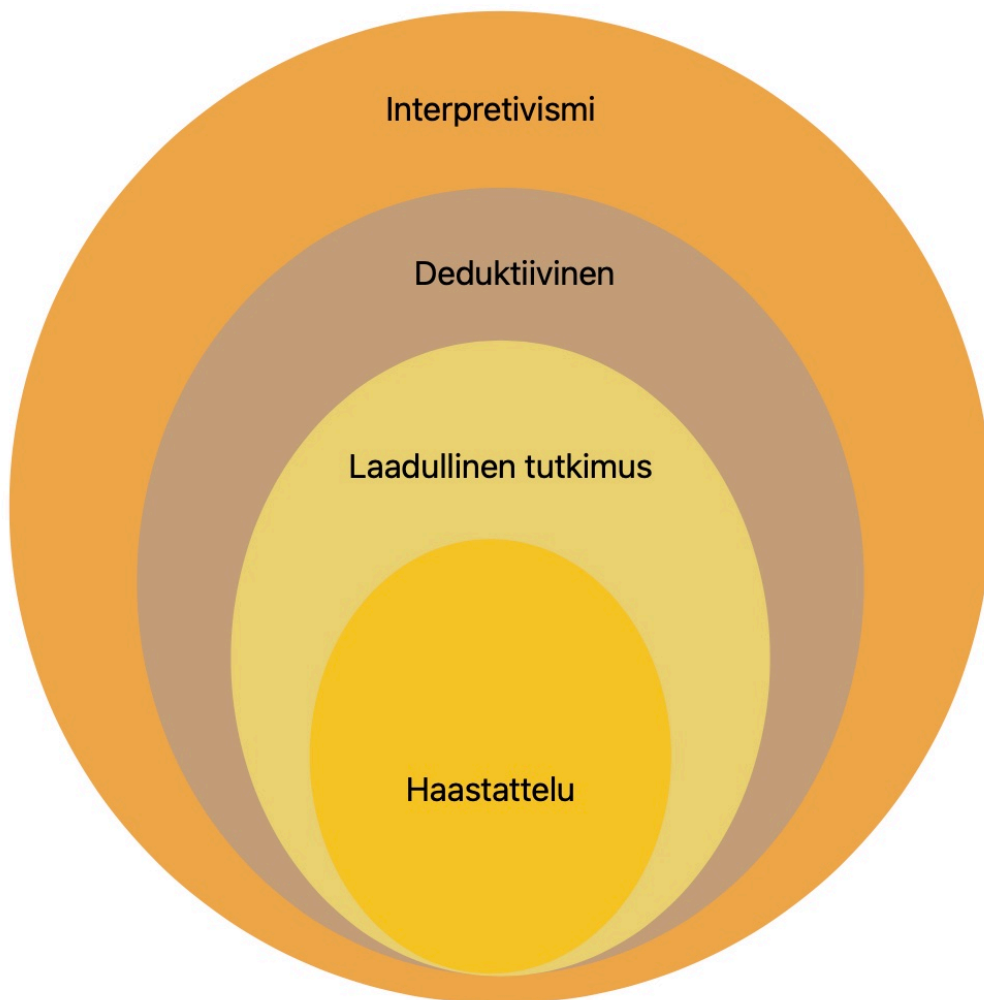
Altin (2021) korostaa, että ulkoistamispäätöksessä on keskeistä arvioida, onko organisaatiolla kyvykkyyttä tuottaa ja kehittää resurssejaan sisäisesti vai olisiko ulkoisilla palveluntuottajilla parempaa kilpailukykyä kyseisen resurssin tuottamiseen. Barney (1991) kertoo, että kilpailukykyä tuottaa arvoa rakentava strategia, joka ei ole jäljitelmä sellaisesta, mitä muut organisaatiot jo toteuttavat. Barney kuvailee myös arvoa rakentavaksi strategiaksi sellaisen strategian, jota kilpailijoiden on vaikea tai mahdoton jäljitellä. Tällaisiksi arvoa rakentaviksi ominaisuuksiksi voidaan todeta olevan esimerkiksi korvaamattomuus, harvinaisuus, arvokkuus ja jäljittelemättömyys, mutta vain silloin, kun nämä tukevat organisaation tavoitteita markkinoilla (Barney, 1991). Grantin (1991) esittelemässä resurssiperusteisen teorian ja strategisen päätöksenteon yhteyttä havainnollistavassa taulukossa korostetaan, kuinka kilpailukykyistä strategiaa rakennetaan analysoimalla sekä tunnistamalla organisaation vahvuudet ja heikkoudet. Grant (1991) kertoo resurssipe-

rusteisen teorian kytkeytyvän vahvasti organisaation strategiseen suunnitelmaan, ja resurssien arvioinnin puutteiden määrittely nähdään ulkoistamispotentiaalin tunnistamisena.

Resurssiperusteinen teoria nostaa esiin yksityisten asuntosijoittajien ydinosaamisen merkitystä. Jokainen asuntosijoittaja harkitsee itse, onko hänen järkevää käyttää resursseja hallinnoinnin ammattimaisen ja tehokkaan toteutustavan opiskeluun, vai kannattaako hänen keskittää aikaa ja osaamistaan muihin asioihin. Suuri osa Suomen yksityisistä vuokranantajista tekee päivätyötä ja asuntosijoittaminen on vain lisätulo.

3 Tutkimuksen suunnittelu ja menetelmä

Tutkimuksen rakenne perustuu osittain Saunders ym. (2016) kehittämään sipulimalliin, joka soveltuu erinomaisesti tutkielman pohjaksi. Kuvio 2. esittää tämän mallin perusidean. Tutkimuksen tieteenfilosofiseksi lähtökohdaksi on valittu interpretivismi, joka painottaa tulkintojen merkitystä tutkimusprosessissa. Interpretivismiin mukaan yksilön kokemus todellisuus voi olla totta, ja siten todellisuuden tarkastelu tapahtuu yksilön kokemusten kautta (Given, 2008). Tutkielmassa hyödynnetään haastatteluissa tehtyjä havain- toja johtopäätöksiä tehtäessä.



Kuvio 2 Tutkielman sipulimalli Saunders ym. (2016) sipulimallia mukailten

Tutkielman lähestymistapa on teorialähtöinen eli deduktiivinen, ja sen teoreettinen viitekehys on koottu aiheetta käsittelevistä kirjoista, artikkeleista sekä tutkimuksista. Näiden perusteella on laadittu haastattelukysymykset. Deduktiivisessa tutkimuksessa aiempaa tietoa tarkastellaan uudessa kontekstissa. (Tuomi & Sarajärvi 2018, s. 82.)

Tutkimusmetodiksi valikoitui kvalitatiivinen eli laadullinen menetelmä, jossa pyritään syvälliseen ymmärrykseen tutkittavasta ilmiöstä ilman numeeristen keinojen käyttöä. Tutkimus painottuu tekstimuotoiseen analyysiin. Laadullinen tutkimus keskittyy empiiristen ilmiöiden tarkasteluun, joissa ilmiötä selitetään käsitteellisesti. Laadullinen tutkimus muodostaa kokonaisuuden aineistonkeruun, analyysin, tulkinnan ja raportoinnin välillä. (Eskola & Suoranta 1998, s. 14.)

Tutkielman tarkoituksena on saada tietoa siitä, kokeeko vuokra-asuntojen omistajat riskienhallinnassa muutosta vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen. Laadullinen tutkimusmenetelmä valittiin, jotta tutkielmassa saataisiin esille haastateltavien tärkeimmät havainnot ja näkemykset. (Tuomi & Sarajärvi 2018, s. 56.) Tutkielman haastatteluiden tarkoituksena on antaa omistajille mahdollisuus kertoa omista kokemuksistaan omin sanoin. Haastatteluiden jälkeen tuloksia rullaan analysoimaan, jonka jälkeen tutkija vetää saamansa tiedon pohjalta johtopäätöksiä omistajien kokemuksista riskienhallintaan vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen.

3.1 Aineiston keruu

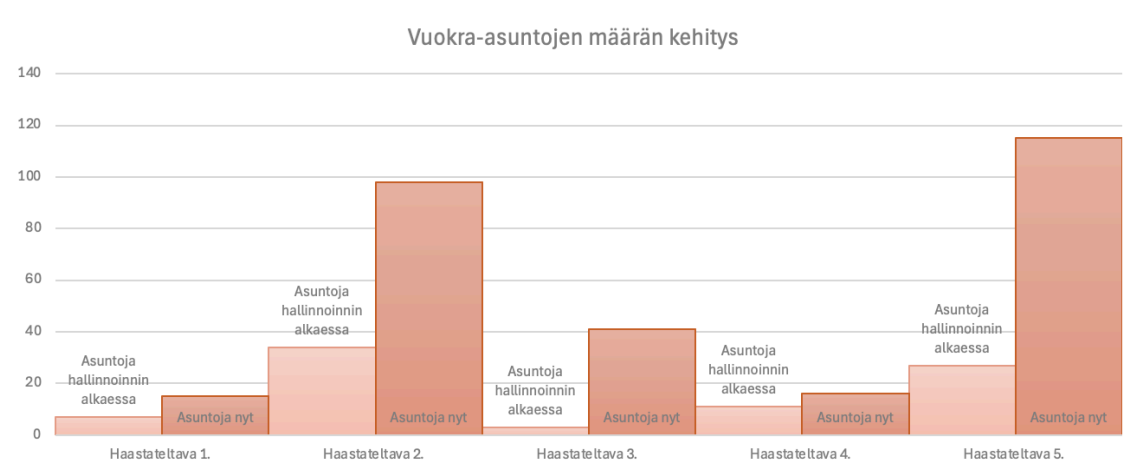
Tutkielman aineisto kerätään haastattelujen avulla, joihin löytyi useampia soveltuvia asuntosijoittajia haastateltavaksi. Haastateltavia etsittiin asuntosijoittamisen foorumeilta ja yhteydenottoja tuli useita. Tutkielman luotettavuutta varten ehdokkaiden kanssa tehtiin alkukartoitusta, jotta nähtiin, onko he soveltuvia tutkielmaan haastateltaviksi. Haastateltavat valikoitiin potentiaalisista sillä tavalla, että haastateltavien edustus koostuu erilaisista sijoittajista, eri kokoisista asuntosalkuista sekä vuokra-asuntojen hallinnointia tuottavat palveluntarjoajat ovat eri yrityksiä.

Haastateltaville lähetettiin muutamaa päivää ennen haastattelua kysymykset etukäteen luettaviksi ja pohdittaviksi. Haastattelut toteutettiin välimatkojen seurauksena etänä Teamsilla ja niiden kesto vaihteli 45 minuutin ja puolentoista tunnin välillä.

Haastatteluiden kestosta ei ole suodatettu pois muita haastattelun yhteydessä käytyjä keskusteluja. Haastattelun nauhoitettiin yhteissopimuksessa haastateltavien kanssa, jotta haastattelija pääsi palaamaan aineistoon tutkielman edetessä. Haastattelun numero 5. jälkeen haastattelut eivät enää tuottaneet haastattelijalle uutta tietoa, vaan vastauksissa todettiin paljon samankaltaisuutta. Tämän seurauksena haastattelija totesi, ettei haastatteluja tarvita tämän enempää tietojen tulkitsemiseksi ja analysoimiseksi.

3.2 Haastateltavien esittely

Tutkielmaan löytyi haastateltavia, joilla on erilaisia sijoitusstrategioita ja tulevaisuuden suunnitelmia asuntosijoittamisen parissa. Haastateltavilla oli erilaisia elämäntilanteita ja toiveita vuokra-asuntojen suhteen, joten haastattelujen odotetaan tuottavan hyvää tietoa vastauksien tulkintaa varten. Kuviossa 3. on havainnollistettu haastateltavien asuntosalkun kehittymistä vuokra-asuntojen määrällä ennen hallinnoinnin ulkoistamista ja sen jälkeen. Alla esitellään jokaisen haastatellun henkilön historiaa asuntosijoittajana, sekä heidän sijoitusstrategiaansa.



Kuvio 3 Vuokra-asuntojen määrän kehitys

Haastateltava 1. kertoi ostaneensa ensimmäisen asuntonsa reilu 4 vuotta sitten. Asunto ostettiin silloin omaan käyttöön, eli haastateltava muutti itse asuntoon, eikä vuokrannut sitä. Ensimmäisen asunnon ostoa oli saanut kiinnostuksen asuntosijoittamista kohtaan syttymään ja haastateltava oli alkanut opiskelemaan kyseisen sijoitusmuodon toimintaa. Oman asunnon ostamisen jälkeen meni alle vuosi, kun hän osti sijoitusasuntonsa. Tämän jälkeen hän osti puolentoista vuoden sisään viisi asuntoa lisää vuokra-asunnoiksi. Tuona ajanjaksona hän samalla osti itsellensä uuden asunnon ja jätti ensiasunnon sijoitusasunnoksi. Haastateltava hallinnoi seitsemää vuokra-asuntoa itse yhteensä noin puolitoista vuotta, kunnes päätti ulkoistaa vuokra-asuntojen hallinnoinnin kokonaan palveluntarjoajalle. Hallinnoinnin ulkoistamis päätöksestä on haastattelun ajankohtana noin puoli-toista vuotta, ja tuona aikana hän on ostanut kahdeksan vuokra-asuntoa lisää. Kokonaisuudessaan hän omistaa nyt 15 vuokra-asuntoa.

Sijoitusstrategialtaan haastateltava on hakenut asuntosalkulle voimakasta kasvua asuntojen hintojen ollessa alhaalla vallitsevan tilanteen seurauksena Suomessa. Alhaisilla hankintahinnoilla hän on pyrkinyt maksimoimaan vuokratuottoa, mutta kertoo haastattelussa, ettei tällä hetkellä aio jatkaa asuntosalkkunsaa kasvattamista. Haastateltava kertoo olevansa tyytyväinen asuntosalkkuunsa ja nauttii nyt varallisuuden kertymisestä.

Haastateltava 2. on kasvattanut aggressiivisesti asuntosalukuaan viimeisten vuosien aikana. Hän aloitti asuntosijoittamisen viisi vuotta sitten ostamalla samasta taloyhtiöstä kaksi vierekkäistä asuntoa. Asuntosijoittamiseen hän oli perehtynyt jo useita vuosia ja ollut aiheesta kovin kiinnostunut, samalla omaa pääomaa säästäten sijoitusasuntojen ostoa varten. Saman vuoden aikana hän osti vielä viisi asuntoa. Seuraavana vuonna hän päätyi ostamaan ulosottolaitoksen huutokauppaaman kokonaisen kohteen, kyseisessä taloyhtiössä oli 27 eri kokoista asuntoa. Tämän kaupan jälkeen hän hoiti hallinnointia vielä itse muutamana kuukauden, jonka jälkeen vuokra-asuntojen hallinnointi ulkoistettiin.

Ulkoistamispäätös on tehty kolme vuotta sitten, ja tuon jälkeen haastateltava on ostanut asuntoja 64, kasvattaen vuokra-asuntosalukun 98 asunnon kokoiseksi. Haastateltavalla on selkeä sijoitusstrategia, josta hän ei ole valmis joustamaan. Hän ostaa vain kassavirta positiivisia asuntoja, eli sijoitusstrategiana on selkeä kassavirtastrategia. Haastateltavan ajatuksena on ostaa vielä muutamia asuntoja hintojen ollessa alhaalla, jonka jälkeen rauhoittaa salkun kasvattamista muutamaksi vuodeksi ja lyhennellä lainoja.

Haastateltava 3. on ryhtynyt asuntosijoittamiseen, sillä useat tutut vanhoivat asuntosijoittamisen nimeen, ja hän halusi itsekin kokeilla olisiko hänestä asuntosijoittajaksi. Haastateltava kertoo, ettei ollut perehtynyt sijoitusmuotoon tarpeeksi, ennen ensimmäisen sijoitusasunnon ostoa, joka tapahtui reilu 10 vuotta sitten. Haastateltava kertoo, ettei vuokra-asunnon omistaminenkaan motivoinut häntä opiskelemaan aihetta, mutta päätyi kuuden vuoden päästä ostamaan kaksi vuokra-asuntoa lisää. Näiden kolmen vuokra-asunnon hallinnointia hän hoiti itse vielä kolme vuotta sitten, jonka jälkeen hän teki päätöksen ulkoistaa hallinnointi.

Ulkoistamisen jälkeen asuntosalukku on kasvanut kolmessa vuodessa huomattavasti verrattuna aiempaan asuntosalukun kasvattamisvauhtiin. Hän omistaa nyt 41 vuokra-asuntoa, joiden hallinnointi on täysin ulkoistettu. Hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen sijo-

tusstrategia alkoi muokkautumaan haastattelijalle selkeäksi, hän hakee asunnoilla arvonnousua ja sijoittaa kasvukeskuksiin, joilla uskoo olevan tulevaisuudessa kasvavaa kysyntää. Haastateltava kertoi, että ostaa nykyään vain uudiskohteita.

Haastateltava 4. on perinyt 11 vuokra-asuntoa vuonna 2017. Asuntosijoittamiseen hän oli hieman perehtynyt lähisukulaisensa kautta, jolta perintö jäi. Haastateltava kertoo, ettei ole kokenut kyseisen sijoitusmuodon olevan hänen mielenkiintonsa kohteena, eikä olisi lähtenyt sijoittamaan asuntoihin ilman perintöä. Vuokra-asuntojen hallinnointia hän hoiti itse noin 3 vuotta perinnön jälkeen, mutta päätyi ulkoistamaan hallinnoinnin. Hallinnointi on nyt ollut ulkoistettuna neljä vuotta, ja tuona aikana hän on hankkinut viisi asuntoa lisää.

Haastateltava kertoo, ettei aio ostaa asuntoja tämän enempää. Hänen tavoitteenaan on jättää lapsilleen perintöä, ja kertomansa mukaan on välillä miettinyt muutamien asuntojen myyntiä. Asuntojen hinnat on haastattelun tekohetkellä alhaalla ja asunnon myynnille ajankohta ei ehkä ole ideaalein, tämän seurauksena haastateltava on päättänyt toistaiseksi pitää kaikki asunnot ja antaa varallisuuden kasvaa niiden kautta. Hän pyrkii maksamaan viiden asunnon lainat pikaisesti pois muista vuokra-asunnoista saamallaan vuokratuloilla.

Haastateltava 5. kertoo hypänneensä asuntosijoittamiseen mukaan kovalla vauhdilla ja suurilla riskeillä. Hän on vajaa neljä vuotta sitten ostanut ensimmäiseksi kohteekseen sijoittajapiireistä löytämänsä luhtitalo- kokonaisuuden. Asuntoja kokonaisuudessa oli 27 kappaletta ja hän hallinnoi kyseistä kohdetta itse vuoden ajan, jonka jälkeen teki päätöksen ulkoistaa vuokra-asuntojen hallinnointi.

Hallinnointipäätöksen jälkeen vuokra-asuntojen määrä on ollut kovin noususuhdanteinen ja asuntosalossa vuokra-asuntoja on nyt 115 kappaletta. Suuri osa asuntosalosta koostuu kokonaisten kohteiden omistamisesta, kyseisissä taloyhtiöissä asuntojen määrä vaihtelee kahdeksasta asunnosta jopa 42 asunnon kokoiseen kokonaisuuteen. Lisäksi

muutamia yksittäisiä vuokra-asuntoja löytyy salkusta. Sijoitusstrategiana omistajalla on kassavirtastrategia, hän ostaa myös tarkkaan valituista muuttotappiopaikkakunnista ja pyrkii kasvattamaan asuntojen vuokrattavuutta remontoimalla niitä vastaamaan vuokralaisten odotuksia ja toiveita.

3.3 Haastattelun tulokset

Tutkielmassa toteutettava laadullinen tutkimusmenetelmä pyrkii saamaan haastateluista esiin haastateltavien näkemyksiä ja heidän tekemiään havaintoja (Tuomi & Sarajärvi 2018, s. 56.). Haastattelun tuloksissa käydään läpi haastatteluissa ilmenneitä syitä, jotka ovat johtaneet vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamispäätökseen sekä riskienhallintaa ennen ja jälkeen ulkoistamispäätöksen. Tässä osiossa käydään läpi haastateluista saatuja tietoja, mutta tietojen varsinainen tulkinta ja analysointi tapahtuu tutkielmassa myöhemmin alempana esiteltävän sisällönanalyysin ja koodauksen avulla. Tutkielman analyysi vaiheessa esitellään käsitelmä, joka rakennettiin haastattelusta saadun aineiston perusteella.

3.3.1 Hallinnoinnin ulkoistamispäätös

Haastateltavilta kysyttiin syitä, jotka ovat johtaneet vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamispäätökseen. Haastattelija ei ole tutustuttanut haastateltavia tutkielmassa käytettävään teoriaan ulkoistamisesta, eikä ole läpikäynyt heidän kanssaan transaktiokustannusteoriaa tai resurssiperusteista teoriaa.

“Mulla ei vaan enää aika riittänyt vastaila vuokralaisten viesteihin, töissä oli niin kiirettä ja iltasin halusin olla kotona lasten kanssa. Yritin hoitaa kaikkee, mutta en ollu läsnä kotona, vastailin viesteihin.”

Haastatteluissa nousi esiin ajankäyttö ja priorisointi jokaisessa haastattelussa esiin tavalla tai toisella. Useat haastateltavat kertoivat kokevansa vuokra-asuntojen hallinnoinnin aikaa vievänä sen jälkeen, kun vuokra-asuntoja alkoi olla useampi. Jokainen haasta-

teltava kertoi tekevänsä päivätyökseen muutakin, kuin asuntosijoittamista. Haastatteluissa toistui yhtenä syynä hallinnoinnin ulkoistamispäätökseen johtaneen ajankäytön priorisointi. Haastateltavat kertoivat mieluummin tekevänsä työaikojen ulkopuolella muita asioita, kuin hoitavansa vuokra-asuntojen hallinnointia ja vuokrasuhteita. Monessa haastattelussa haastateltava kuitenkin kertoi vuokrasuhteiden hoitamisen olevan heille tärkeää, jotta vuokralaiset olisivat tyytyväisiä ja pysyisivät vuokralla pitkään. Esiin nousi haastatteluissa myös kommentteja liittyen vuokra-asuntojen määrän kasvattamiseen, haastateltavista yli puolet kertoivat, etteivät olisi voineet kasvattaa vuokra-asuntojen määrää niin, että olisivat jatkaneet itse vuokra-asuntojen hallinnointia.

“Ei niitä yhteydenottoja niin paljoo tullu, mutta silti ne nosti stressitasoo korkeelle. Alko kuormittamaan.”

“Jos oisin ite vielä niitä hoitanut, nii emmä ois voinu enempää asuntoja ostaa.”

Haastatteluissa kerrottiin myös, että vuokralaisten yhteydenottoja koettiin kuormittavina. Kuormitus johtui haastateltavan mukaan joko siitä, ettei ole aikaa hoitaa asioita toivomassaan aikataulussa, tai yhteydenotot koskivat asioita, joihin haastateltavalla ei ollut tietoa, jonka pohjalta olisi osannut vastata. Kahdessa haastattelussa korostui haastateltavan kokemus siitä, että he ovat opetelleet asuntosijoittamista ja sen lainalaisuuksia, mutta eivät ole opetelleet vuokrasuhteen hallinnointia ja ylläpitoa. Haastateltavat kokivat sen olevan asia erikseen, jota ei asuntosijoittamiseen liittyvistä materiaaleista opi.

“Ne kyseli niin vaikeita ja varsinkin, jos tuli erimielisyyttä niin ei mulla ollut tietoa mistä kukakin vastuussa ja mitkä kenenkin oikeudet.”

3.3.2 Riskienhallinta

Hintariskienhallintaa käsiteltäessä haastatteluissa tuli toistuvasti samankaltaisia vastauksia. Hintariskiä omistajat ovat hallinneet tutustumalla taloyhtiöön, josta vuokra-asuntoa olisivat ostamassa sekä tekemällä kartoitusta asuinalueesta, jossa vuokra-asunto sijaitisi. Haastatteluissa nousi esiin myös näkemys, että tällä hetkellä hintariski on vahvasti

aluekohtaista ja sitä ei ole tarvetta hallita yhtä tarkkaan kasvukeskuksissa. Osa haastateltavista oli asiasta eri mieltä ja kertoi arvioivansa hintariskiä aina tarkan asuinalueen ja jopa kyseisen kadun palveluiden ja maineen kautta.

“Saishan niitä asuntoja halvallakin, mutta pakko pyrkiä siihen, että olis ne asunnot sellaisissa paikoissa, joissa riittää asukkaita.”

Haastateltavilta kysyttiin myös, kuinka he hallitsevat hintariskiä vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen. Haastatteluissa jokainen haastateltava kertoi tekevänsä uusien asuntojen etsinnän sekä ostopäätöksen edelleen itsenäisesti. Yksi haastateltava kertoi, että hallinointia tuottava palveluntarjoaja välillä ehdottelee hänelle potentiaalisia sijoitusasuntoja, mutta omistaja edelleen tekee ostopäätöksen itse.

Haastatteluissa käytiin läpi korkoriskiä ja sen hallintaa. Korkoriski on realisoitunut viime vuosien aikana, kun pitkään kestäneen nollakorkokauden jälkeen 2022 vuoden lopulla Euriborkorko lähti nousemaan. Suomen Pankki (2024) raportoi 12 kk Euriborkoron käyneen korkeimmillaan yli neljän prosentin nyt nollakorkokauden päätyttyä. Haastatteluissa korkoriskinhallintaa käsittelevä kysymys antoi vastauksissa huomattavasti hajontaa.

Vastauksissa nousi esiin erilaisia taktiikoita korkoriskinhallinnan avuksi, niitä luetellaan seuraavaksi. Kassavirtastrategia asuntosijoittamisessa, jolloin kassavirralla pystyy paikkaamaan nousevista koroista johtuvia kustannusten nousuja. Lisäksi erilaisia pankkien tarjoamia korkokattoja oli haastateltavilla käytössä joissain lainoissa. Myös käteispuskuri sekä alhainen velkavipu nousi haastatteluissa esiin. Taloyhtiölainaa kertoi kaksi haastateltavaa varovansa, sillä taloyhtiön lainaa ei ole päässyt itse neuvottelemaan ja näin ollen taloyhtiölainaa nähtiin riskinä, jota kaksi haastateltavaa ei hyväksynyt.

“Kyllä mä monta kertaa oon itseäni kiittänyt nyt korkojen noustessa, että otin korkokaton. Sain kyllä kuulla, että maksan turhasta, mutta tässä hetkessä se kiitos seiso.”

Riskienhallintaa korkoriskissä vuokra-asuntojen ulkoistamisen jälkeen käytiin haastatteluiden aikana myös läpi. Hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeisessä riskienhallinnassa ei ollut samanlaista hajontaa vastauksissa enää, sillä jokainen kertoi edelleen hoitavansa rahoitusneuvottelut itse, eli tätä osa-aluetta ei ollut kukaan haastateltavista ulkoistanut.

Tyhjien kuukausien riskiä haastateltavat ovat hallinneet haastatteluiden mukaan harkitsemalla tarkkaan sijoitusasunnon sijaintia, ylläpitämällä sen kuntoa sekä remontoimalla tarvittaessa ja reagoimalla nopeasti vuokralaisehdokailta tulleisiin yhteydenottoihin. Yksi kertoi olleensa vuokralaisten kanssa tiiviisti yhteydessä, jotta tietäisi etukäteen, onko heidän elämäntilanteessaan tiedossa muutoksia. Haastatteluissa kolme painotti vuokramarkkinoiden nopeaa sykliä ja sitä, että vuokralaisten kanssa on oltava nopeita ja joustavia, ettei he kerkeä vuokraamaan muualta asuntoa. Tyhjien kuukausien riskinhallinta koettiin myös haastavaksi juuri nopean syklin seurauksena.

“Hoidin sitä vuokrausta ite ja asunto oli aina vuokralaisen vaihtuessa tyhjänä, kun vastailin liian hitaasti. Olis kannattanu maksaa välittäjälle.”

“Tasaisin väliajoin kyselin mitä kuuluu, sain silloin etukäteen jo tietoa mahdollisista muutoksista, osasin sen avulla varautua etukäteen.”

Hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeiseen riskienhallintaan tyhjien kuukausien riskissä tuli huomattavaa hajontaa. Yhdessä haastatteluissa kerrottiin, että palveluntuottajat reagoivat irtisanomiseen nopeammin ja vuokra-asuntoilmoitus on markkinoilla ilman viiveitä. Toisessa haastattelussa taas koettiin, että tilanne on juuri päinvastainen ja tyhjien kuukausien riski on hallinnoinnin ulkoistamisen seurauksena noussut. Muutamassa haastattelussa nousi esiin pohdintaa siitä, mikä on johtanut mahdolliseen tyhjään kuukauteen, itse hallinnointia hoitaessa vastauksen aina tiesi. Kyseiset haastateltavat kokivat haasteena saada tietoa tällaisiin asioihin, tulisiko asunnon kuntoa parantaa remontilla, vai onko kysyntä markkinoilla juuri kyseisellä hetkellä heikkoa.

Haastatteluissa oli seuraavana vuorossa vuokralaisriski. Haastatteluissa toistui vastaus, että haastateltavat kokevat tämän suurimpana riskitekijänä asuntosiioittamisessa ja kyseisen riskinhallinta on haastavaa. Yksi haastateltava kertoi, että halusi aina nähdä vuokralaisehdokkaan kasvotusten ja tutustua hänen elämäntilanteeseensa tarkasti, kun taas toiselle riitti puhelu tai sähköpostiviestittely. Vuokrasuhteeseen jokainen haastateltava oli vaatinut vakuuden tai Kelan maksusitoumuksen, mutta vakuuden summa vaihteli. Osalle riitti yhden kuukauden vuokraa vastaava summa, kun taas toiselle ehdoton oli kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa. Haastateltavien kesken oli hajontaa siinä, pyrkivätkö he hallitsemaan vuokralaisriskiä luottotietojen kautta. Osa edellytti puhtaita luottotietoja, osa taas ei.

“Ensimmäisiä vuokralaisvalintoja tehdessä tuli oltua liian sinisilmäinen, maksumieheks joutuminen opetti suojaamaan kyllä selustaansa. Kaikilta vaadin vakuuden ja puhtaat luottotiedot.”

Hallinnoinnin ulkoistamisen yhteydessä haastateltavat olivat kaikki käyneet palveluntuottajan kanssa läpi pelisääntöjä vuokralaisvalinnoille. Haastateltavat kokivat, että heidän toiveensa asiassa kuultiin, jonka pohjalta luotiin käytännöt esimerkiksi luottotietovaatimuksista, sekä vakuuden summille. Kuitenkin yksi haastateltava nosti esiin pettymistään vuokralaisvalinnoissa, joita on hänen kokemuksensa mukaan tehty hätäillen tai liian vähäisillä tiedoilla, tutustumatta vuokralaiseen. Muutamalla haastateltavalla vuokralaisriski on konkretisoitunut hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen ja seurauksena on ollut huomattavia taloudellisia tappioita vuokratulojen menetyksen tai remonttikulujen seurauksena. Näitä tilanteita läpi käydessä haastattelujen aikana, yksi koki tämän kuuluvan sijoitusmuodon pelin henkeen, kun taas kaksi olivat sitä mieltä, että huolellisemmalla vuokralaisvalinnalla olisi kyseinen riski hallittu.

“Tuli vaan mieleen sillon, et onko välittäjää kiinnostanu enemmän provikka vai hyvä työnjalki?”

Haastateltavat kertoivat hallinneensa vuokratasoriskiä samankaltaisilla riskienhallinta-toimenpiteillä, kuin hinta- ja tyhjien kuukausien riskiä. Asunto oli pyritty ostamaan kehittyvältä tai hyvämaineiselta alueelta, joissa vuokrataso on hyvä. Asuntonsa perinyt kertoi, että on pyrkinyt hallitsemaan vuokratasoriskiä pitämällä asunnot hyvässä kunnossa, jotta vuokrataso ei laskisi asunnon kunnan takia, sillä sijaintiin hän ei ole voinut suuressa osaa asuntojaan itse valita. Osa haastateltavista kertoi, että vuokralaisen vaihtuessa oli tarkastanut alueen nykyisiä vuokrahintoja ja sitä kautta pitänyt huolen, ettei vuokrataso jää alle markkinahinnan. Kaksi haastateltavaa sanoi, että vuokrasi asuntoa aina samalla hinnalla, tarkistamatta käypää vuokratasoa.

“Rauhattomat alueet vaikuttaa kyl vuokraan ja oon yrittäny, ettei mulla olis asuntoja sellaisista”

“Pyrin pitämään asuntoja hyvässä kunnossa, jotta ne houkuttelee hyviä vuokralaisia markkinavuokralla asumaan.”

Hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen asunnon vuokranmäärittely on siirtynyt palveluntarjoajien vuokravälittäjille, kukaan haastateltavista ei enää määrittänyt vuokria itse, vaan luotti ammattilaisiin kyseisessä asiassa. Kaksi haastateltavaa nosti esiin mielipiteensä siitä, ettei välittäjien vuokranmäärittely ole aina vastannut käypää markkinavuokraa ja ilmaisivat tässä asiassa pettymystään. Yksi kertoi, ettei seuraa vuokra-asuntojensa vuokrien kehittymistä, joten ei osaa ottaa kantaa vuokratasoon hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen. Kaksi haastateltavaa koki olevansa tyytyväisiä ulkoistettuun hallinnointiin vuokratasoriskin osalta, eivätkä laskeneet kyseiselle riskille enää suuresti painoarvoa.

“Katoin ite asuntojen vuokratasoja, ei ollut välittäjällä mennyt hinnottelu nappiin. Jäi sen takia melkeen sata euroa kuussa vähemmän vuokratuloja saamatta, se turhautti.”

“Luotan, että ne osaa työnsä. Ei mulla oo ollut tarvetta lähtee tarkistamaan”

Vastikeriskiä käsiteltäessä kaksi haastateltavaa kertoi, etteivät tiedä kuinka kyseistä riskiä voisi hallita ja eivät sen seurauksena koe tehneensä sitä ikinä. Kolme muuta kertoivat

erilaisia riskienhallintakeinoja vastikeriskin hallintaan, niissä nousi esiin vuokratontin välttely, taloyhtiölainan minimointi tai kokonaan poistaminen sekä hyvässä kunnossa oleva taloyhtiö, jossa ei suuria remontteja ole tiedossa.

“Vuokratonteista näkee uutisii koko ajan, en ostais asuntoa taloyhtiöstä, joka on vuokratontilla. Ne vuokrat nousee ihan hulluna.”

“Oon tehny päätöksen, että en mä osta asuntoja, jossa tiedossa on pian isoja remppoja. Putket ja julkisivu ihan ehdoton ei. “

Kolme haastateltavaa ei kokenut, että vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamisella olisi ollut vaikutusta vastikeriskinhallinnassa. Kaksi haastateltavaa kertoi nähneensä suurtakin vaikutusta. Esiin nousi esimerkiksi tiedonkulku taloyhtiöltä, joka menee hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen palveluntuottajalle. Tässä huomattiin viestinkulussa katkosta, joka johti siihen, että omistajat kertoivat tipahtaneensa hieman taloyhtiöiden kuumisten ja tulevaisuuden osalta kartalta.

“Välillä tuntuu, etten oo taloyhtiöiden asioista enää perillä. Saattanu tulla jotain taloyhtiön remontteja mulle yllätyksenä rahoitusvastikkeen myötä.”

Poliittisten riskien käsittely oli mielenkiintoinen osio haastatteluissa, sillä niissä nousi esiin erilaisia mielipiteitä poliittiseen tilanteeseen liittyen. Näistä mielipiteistä pyrittiin siirtymään riskienhallinnan pariin, mutta useat vastaukset olivat samankaltaisia. Haastateltavat nostivat esiin, etteivät koe poliittisten riskienhallintaa mahdolliseksi, kuin yhden hallituskauden kerrallaan. Näin ollen jokainen vastaaja kertoi, ettei oikeastaan ikinä ole hallinnut kyseistä riskiä, eivätkä odota sitä hallinnoinnin palvelujentuottajaltakaan.

“Vaikka ne asuntoja osaakin hallinnoida, niin ei niiltä voi vaatia, että osais hallituksen päätöksiä ennustaa, kun ei siihen pysty itekään”

Luonnonilmiöriski koettiin mahdottomaksi hallita, mutta myös muutama kertoi pitävänsä luonnonilmiöriskiä Suomessa alhaisena. Haastatteluissa ilmeni, että neljä viidestä

oli pyrkinyt suojatumaan riskiltä vuokralaisen kotivakuutuksen kautta vaatimalla kotivakuutuksessa laajaa versiota. Hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen viideskin haastateltava kertoi, että hänen vuokra-asunnoissaan on vuokralaisilla nykyään laajat kotivakuutukset. Kukaan haastateltavista ei osannut kertoa, kattaako juuri vuokralaisen valitsema vakuutusyhtiö millaisia luonnonilmiöitä.

“Pitää vaan toivoo, et ne on valinnu just oikeen vakuutusyhtiön joka sit maksaa.”

Sopimusriskin painotus aiheutti haastateltavien vastauksissa hajontaa. Osa vastaajista piti sopimusriskiä todella suurena, eikä siitä syystä ollut halunnut ikinä itse tehdä vuokrasopimusta, vaan he ovat maksaneet ulkopuoliselle välittäjälle tai asianajajalle, joka on laatinut vuokrasopimuksen asuntoon. Muut olivat käyttäneet netistä vapaasti saatavilla olevia vuokrasopimus pohjia ja muokanneet niitä omaan vuokra-asuntoonsa sopivaksi. Yksi näistä kertoi myös, että sopimusriski on konkretisoitunut hänellä huolimattomasti tehdyn vuokrasopimuksen seurauksena. Hän oli unohtanut poistaa mallipohjasta lausekkeen, jossa kerrottiin sähkön sisältyvän vuokraan, vaikka näin ei ollut tarkoitus olla.

“Jouduin maksamaan vuokralaisen sähkölaskut, kun ei päästy yhteisymmärrykseen sopimuksen muokkauksesta. Odottelin, että vuokralainen vaihtuis ja seuraavan kohdalla olin jo tarkempi.”

Haastatteluissa nousi esiin, ettei haastateltavat pitäneet sopimusriskiä enää minään hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen. Kaikki kertoivat, että palveluntuottaja laatii vuokrasopimukset ja näin ollen he ovat vastuussa mahdollisista virheistä, ei vuokra-asunnon omistaja eli haastateltava.

“Sopimustenteko on aina kauhistuttanut mua, ihanaa nyt, kun ammattilaiset hoitaa niitä mun puolesta”

“En enää näe sopimusriskiä, se riski siirtyi muille asuntojen hoitamisen yhteydessä.”

3.4 Tutkielman luotettavuus

Tutkielmaan soveltui laadullinen tutkimusmenetelmä, sillä tutkielman tuloksien kannalta todettiin tärkeäksi saada aikaan keskustelua ja sitä kautta tutkija pystyi tekemään havainnoja. Suljettujen kysymyksien ei nähty soveltuvan tutkielmaan sen luotettavuuden takaamiseksi, sillä suljetut kysymykset olisivat rajoittaneet havainnoinnin tekemistä koetuista kokemuksista ja tuntemuksista. Kallinen ja Kinnunen (2021) muistuttavat, että laadullisessa tutkimusmenetelmässä keskitytään haastateltavien kokemuksiin asioiden merkityksestä. Huomioitavana on, että jokainen ihminen kokee ja havainnoi samat asiat hieman eri tavalla.

Silverman (2021) toteaa, että tutkielman luotettavuus on vahvasti sidoksissa siihen, kuinka paljon siinä tukeudutaan tutkittuun teoriaan. Tutkielmassa ja haastatteluissa hyödynnettiin käytössä olevaa aiempaa teoriaa ja haastattelut laadittiin niiden pohjalta. Tämän osalta tutkielma voidaan nähdä luotettavana.

Tutkielman haasteena luotettavuuden osalta nähtiin tutkielman kirjoittajan työkokemus, joka on peräisin vuokra-asuntojen hallinnointia tuottavalta palveluntarjoajalta. Tutkijan subjektisuus on hyväksyttävä tutkielmaa tehdessä, hänen on kuitenkin tiedostettava, kuinka hänen toimintansa vaikuttaa tutkimukseen (Kallinen ja Kinnunen, 2021). Tutkielman kirjoittaja tiedosti oman kokemuksensa, sekä sen tuoman tiedon asian ympäriltä. Tutkielman luotettavuuden säilyttämiseksi, tutkielman kirjoittaja ei valinnut haastatteluihin henkilöitä, joiden vuokra-asuntoja hän on hallinnoinut.

4 Analyysi

Tutkielman aineiston analysoinnissa hyödynnetään sisällönanalyysiä. Sisällönanalyysin avulla pyritään tutkimaan, miten haastateltavat kokevat haastattelussa käsittelet teemat. Sisällönanalyysillä pyritään tuottamaan helposti ymmärrettävää ja selkeää kuvaa tutkielman tutkimuskohteesta (Tuomi & Sarajärvi, 2018, s. 90).

Sisällönanalyysin tueksi tutkielman kirjoittaja hyödyntää aineiston koodausta, jolla tutkija pyrkii tunnistamaan ja hyödyntämään erilaisia aineistosta saatavia sisällöllisiä elementtejä. Kallinen ja Kinnunen (2021) kiteyttävät tutkielmassa käytetyn koodaustekniikan olevan aineistolähtöistä, jonka avulla tutkielman kirjoittaja etsii ja jaottelee aineistosta erilaisia sisällöllisiä elementtejä, jotka tukevat tutkimuskysymyksiin vastaamista tutkielmassa käytetyn teoreettisen viitekehyksen tueksi. Tutkielmassa hyödynnetään heidän ohjeitaan sisällönanalyysin koodaukseen ja tutkielman kirjoittaja laatii systemaattisen koodauksen aineiston analysoimiseksi.

Tutkielmassa hyödynnetään visuaalista materiaalia tutkielman kirjoittajan tueksi, visuaaliseen materiaaliin kootaan aineiston teemat, niiden alle sisällölliset elementit sekä aineistosta saadut yhtäläisyydet ja eroavaisuudet. Kuvio 4. on pelkistetty kirjoittajan luomasta visuaalisesta materiaalista tutkielmassa julkaistavaksi kirjoittajan luomasta visuaalisesta materiaalista, jonka avulla hän luonnosteli koodausta ja laati työvälineeksi itselleen käsitemallia.



Kuvio 4 Käsitellin pelkistetty versio

Tutkielman kirjoittaja käyttää visuaalista materiaaliaan johtopäätösten tekemisen tueksi. Pelkistetyssä käsitellin Kuvio 4. on nostettu esiin haastatteluaineistosta aiheita si-
vuavat kommentit, johtopäätöksien tekoa varten erilaisia kommentteja vertailtiin ja ha-
vainnoitiin niiden luomaa painoarvoa haastateltavalle. Kallinen ja Kinnunen (2021) ker-
tovat koodauksen olevan tärkeä vaihe sisällönanalyysiä, sillä sen avulla tutkielman kir-
joittaja pystyy hahmottamaan aineistosta saatua kokonaiskuvaa ja näin ollen tekemään
johtopäätöksiä.

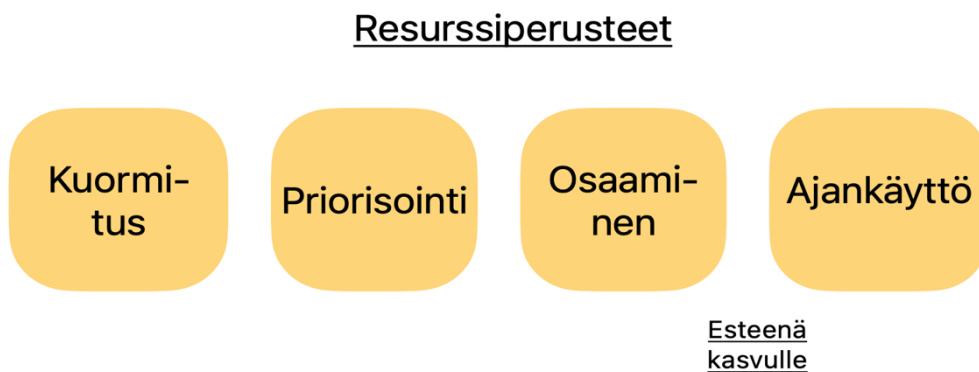
4.1 Ulkoistamispäätös

Haastatteluista saadun tiedon analyysin perusteella voidaan todeta, että haastateltavat
ovat ulkoistaneet vuokra-asuntojen hallinnoinnin pitkäaikaisesti ja laajasti. Elhously et al.
(2020) jaottelevat ulkoistamista lyhyt- ja pitkäaikaisiin, sekä osittaiseen tai kokonaiseen
ulkoistamiseen. Haastatteluissa ilmeni, että jokainen haastateltava on ulkoistanut hallin-
noinnin kokonaan ja pitkän aikavälin suunnitelmalla.

Ulkoistamispäätökseen johtaneita syitä analysoidessa tutkielman kirjoittaja totesi, että
resurssiperusteisen teorian näkemykset ovat olleet haastateltavilla ulkoistamispäätök-
sen takana. Altin (2021) on todennut, että aina ulkoistamispäätöstä tehdessä tulisi pun-
nita sitä, onko itsellä tai organisaatiolla kyky tuottaa palvelua ja kehittää sitä vai onko

muilla palveluntarjoajilla parempi kyky toteuttaa kyseistä resurssia. Haastatteluista saadussa tiedossa korostui haastateltavien ajatus siitä, että heillä ei itsellään ole ollut tarvittavia resursseja vuokra-asuntojen hallinnoinnin jatkamiseen.

McIvor (2009) kertoo, että resurssiperusteisessa teoriassa ajatellaan ulkoistamistarpeen riippuvan yrityksen kyvykkyydestä kehittää osaamistaan sekä resursseja kilpailukyvyntaakamiseksi. Haastatteluiden pohjalta voidaan todeta, että haastateltavat ovat tukeutuneet ulkoistamispäätöstä tehdessä McIvorin näkemykseen. Haastateltavat ovat kokeneet, että heille on kannattavampaa ulkoistaa vuokra-asuntojen hallinnointi, kuin kehittää omia resursseja tai osaamistaan hallinnointiin. Alla kuvio 5. esittelee resurssiperusteita, jotka ovat johtaneet haastatteluista saadun tiedon pohjalta ulkoistamispäätöksen tekoon.



Kuvio 5 Resurssiperusteet ulkoistamispäätöksessä

Aineiston analyysi kertoo selkeästi toistuvaa kaavaa syissä, jotka ovat hallinnoinnin ulkoistamispäätökseen johtaneet. Kuvio 5. kiteyttää syyt, jotka aineistossa toistui ja voidaan nostaa tutkielmassa yleisimmiksi syiksi. Nämä syyt täyttävät resurssiperusteisen teorian tunnusmerkistön. Osaaminen sekä ajankäyttö nousivat aineistossa esiin yhtenä asuntopaikkajonon hidasteena, tarkemmin ajankäytön priorisointi ja rajallinen aika, sekä riittämättömän osaaminen ja aika kehittää osaamistaan.

Niin kuin kuvio 5. kertoo, ei tutkielman tuloksissa havaittu transaktiokustannusperustaisen teorian tunnusmerkkejä ulkoistamispäätöksen takana. Ulkoistamiseen johtaneet syyt lukeutuvat resurssiperustaisen teorian tunnusmerkkeihin. Altin (2021) toteaa, että hänen näkemyksensä mukaan yritysten tulisi tarkistella ulkoistamispäätöstä muustakin, kuin kustannusten näkökulmasta. Haastatteluissa ei noussut esiin keskustelua hallinnoinnin ulkoistamisen kustannuksista merkittävässä mittakaavassa, joten voidaan todeta, ettei kustannukset ole vaikuttaneet ulkoistamispäätökseen merkittävästi.

Mclvor (2009) kertoo, että transaktiokustannus teorian yksi tunnusmerkki on kustannusten vertailu, ja tätä ei tutkielmassa havaittu vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamispäätöstä tehdessä. Kustannukset voidaan nähdä nivoutuvan osittain ajankäyttöön ja priorisointiin oman työn sekä vuokra-asuntojen hallinnoinnin välillä, mutta tutkielman kirjoittaja mieltää nämä ulkoistamispäätöksen syyt kuuluvan resurssiperustaisen teorian tunnusmerkistöön.

4.2 Riskienhallinta

Asuntosijoittamiseen liittyviä riskejä sekä niiden hallintaa käsiteltiin kattavasti haastatteluissa. Haastatteluista saatu tieto analysoidaan peilaten tutkielmassa aiemmin aseteltujen tutkimuskysymyksiensä kantilta. Aineistoa analysoidessa selvitetään, miten hallinnoinnin ulkoistaminen on vaikuttanut asuntosijoittamisen riskienhallintaan, sekä pyritään löytämään jaottelua palveluntuottajan ja omistajien kantamien riskien välille.

Orava ja Turunen (2016, s. 248–249) kertovat, että kohteen perusteellinen analysointi ja alueeseen tutustuminen auttaa hintariskinhallinnassa. Haastatteluissa saatu aineisto tukee vahvasti tätä näkökulmaa ja haastateltavat kertoivat perehtyvänsä alueeseen ja kohteeseen tarkasti ennen ostopäätöksen tekoa. Haastattelujen perusteella voidaan todeta, että hintariskin hallinta on hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen edelleen omistajalla, sillä jokainen haastateltava kertoi itse tekevänsä asuntojen ostopäätökset. Aineiston perusteella voidaan todeta, että hintariskinhallinta kuuluu edelleen täysin asunnon omistajalle, eikä jakaudu edes osittain palveluntuottajalle hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen.

Korkoriskiin liittyen haastateltavilla oli selkeästi erilaisia taktiikoita korkoriskin hallintaan, aineistossa nousi esiin Kaarton (2015, s. 80) suosittamaa puskurirahaston ylläpitoa sekä Oravan ja Turusen (2016, s. 250) suosittamia korkokattoja sekä alhaista velkavipua. Haastattelujen aineistosta ei löytynyt erilaisia riskinhallintakeinoja, kuin nämä, joita tutkielman teoreettisessa osuudessa oli jo läpikäyty. Hallinnoinnin ulkoistamisella ei ole aineiston perusteella vaikutusta omistajien korkoriskin hallintaan. Omistajat edelleen hallitsevat kyseistä riskiä itse, sillä he hoitavat laina- ja rahoitusneuvottelut itse, eikä palveluntuottaja neuvottele rahoitusta heidän puolestaan.

Tyhjien kuukausien riskiin haastateltavilla oli erilaisia taktiikoita, mutta niissä korostui Kaarton (2015, s. 90) riskinhallinta keino, eli asunnon tulisi olla kunnoltaan ja pohjaltaan haluttava, jolloin vuokralaiset kiinnostuvat asunnosta. Tyhjien kuukausien riskinhallinnan vastausaineistoa käsiteltäessä nousi esiin riskienhallintaan liittyvä seikka, jota tutkielman teoriassa ei ollut käsitelty. Teoriaan ei ole tuotu näkökulmaa, jossa nähdään syyseuraussuhde tyhjien riskienhallinnassa sekä vuokra-asuntomarkkinoiden nopeassa syklissä. Aineistoa analysoidessa tämä osoittautui haastateltavien yhdeksi tärkeäksi riskinhallintakeinoksi. Vuokramarkkinoiden nopealla syklillä ja tyhjien kuukausien riskillä nähtiin vahva yhteys, johon myös vuokra-asunnon hallinnoinnin ulkoistamisella todetaan aineiston perusteella olevan vaikutusta.

Haastattelujen aineistossa nähtiin hallinnoinnin ulkoistamisella olevan niin positiivista, kuin negatiivista vaikutusta riskienhallintaan omistajan näkökulmasta. Haastateltavat kokivat, että palveluntuottaja reagoi vuokralaisen irtisanomiseen nopeammin ja asunto on markkinoitavana nopeasti, tämä nähtiin positiivisena vaikutuksena riskienhallinnassa. Kuitenkin, mikäli tyhjän kuukauden riski realisoitiin, koettiin se negatiiviseksi, sillä asunnon omistajalla ei ollut suoraa näkyvyyttä syihin, jotka johtivat tyhjään kuukauteen. Asunnon omistajat kantavat edelleen hallinnoinnin ulkoistamisesta huolimatta tyhjän kuukauden riskin itse, sillä vuokratuotto heiltä jää kyseiseltä kuukaudesta tai kuukausilta saamatta.

Hallinnoinnin ulkoistamisen yhteydessä on aineiston mukaan asetettu omistajan ja palveluntuottajan välille sääntöjä, liittyen vuokralaisvalinnan riskinhallintaan. Tästä voidaan todeta, että vuokralaisriskinhallintaa on osittain siirretty palveluntuottajalle hallinnoinnin ulkoistamisen yhteydessä. Riskien realisoituessa kuitenkin vastuu taloudellisista tappioista kuului asunnon omistajalle, ei palveluntuottajalle. Riskinhallintaan hyödynnettiin Oravan ja Turusen (2016, s. 244) suosittelemaa vakuuden pyytämistä ennen vuokrasuhteen alkua. Haastattelujen aineiston perusteella omistajilla ei ilmennyt suoraa näkyvyyttä siihen, kuinka huolellisesti palveluntuottaja tutustuu vuokralaisehdokkaaseen ennen vuokrasopimuksen laatimista.

Aineiston perusteella haastateltavat ovat hallinneet vuokratasoriskiä sijoitusasuntoa ostaessa Oravan ja Turusen (2016, s. 255) suositusta noudattaen, eli sijoitusasunto on pyritty ostamaan hyvältä alueelta, jossa vuokrat ovat kehittymässä tai jo valmiiksi korkealla tasolla. Tämän jälkeen vuokratasoriskinhallinta on jäänyt palveluntuottajien hoidettavaksi, sillä hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen palveluntuottaja hinnoittelee asunnon vuokran aina uudelleen vuokrauksen yhteydessä. Haastatteluissa ilmeni, että palveluntuottaja kantaa tämän riskin ja suurin osa haastateltavista luotti heidän ammattitaitoonsa, eivätkä nähneet enää vuokratasoriskiä merkittävänä riskitekijänä.

Aineiston analyysin perusteella vastikeriskinhallinta hallinnoinnin ulkoistamispäätöksen jälkeen nähdään neutraalina. Riski jakautuu täysin asunnon omistajalle hallinnoinnin ulkoistamisenkin jälkeen, mutta aineiston perusteella voidaan todeta riskienhallintaan liittyvän viestinnän osalta olevan kehitettävää asunnon omistajan näkökulmasta. Analyysissä ei voida todeta aineiston perusteella, että omistajat olisivat aktiivisia taloyhtiössä. Kaarto (2015, s. 95) kertoo tämän olevan olennainen osa vastikeriskinhallintaa, mutta tutkielmassa ei voida todeta, että omistajat olisivat ulkoistaneet tätä riskinhallintaa palveluntuottajalle.

Leväinen (2013, s. 209) on todennut poliittisten riskien ennustamisen olevan lähes mahdotonta. Tutkielman analyysissä voidaan todeta, että tutkielman tulos on sama, kuin Leväisen toteamus. Poliittisten riskien kantoa ei ole hallinnon ulkoistamisen yhteydessä siirretty palveluntuottajalle, vaan poliittinen riski nähdään liittyvän yksin Suomen hallitukseen ja heidän tekemiin päätöksiin.

Hallinnon ulkoistamisella ei nähdä olevan vaikutusta luonnonilmiöriskinhallintaan, vaikka palveluntuottajat vaativat vuokralaisilta laajat kotivakuutukset koko vuokrasuhteen ajaksi. Suoraa yhteyttä luonnonilmiöriskinhallintaan tai sen poistoon ei voida todeta tutkielmassa, sillä haastateltavat eivät osanneet kertoa, vaaditaanko vuokralaisilta juuri sellaista vakuutusta, joka kattaa myös luonnonilmiövahinkoja.

Sopimusriski on siirretty analyysin perusteella palveluntuottajalle hallinnon ulkoistamisen myötä. Palveluntuottaja on vastuussa sopimusehdoista ja ajantasaisen lainsäädännön noudattamisesta vuokrasopimusten tekohetkellä. Suomen vuokranantajat (n.d.) ovat todenneet, että ajantasaisen lainsäädännön tunteminen on yksi sopimusriskinhallinnan tärkeimpiä osuuksia. Palveluntuottaja on vastuussa laatimistaan sopimuksista ja vastaa niissä mahdollisesti olleista virheistä.

Riskienhallinta muuttunut

Kuvio 6 Riskit, joihin hallinnoinnin ulkoistamisella nähdään olevan vaikutusta

Yllä oleva kuvio 6. erittelee riskit, joiden hallintaan nähdään tutkielmassa olevan vaikutusta hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen. Muiden riskienhallintaan ei nähdä hallinnoinnin ulkoistamisella olevan merkitystä tämän tutkielman avulla saatujen tietojen perusteella. Voidaan siis todeta, että vuokra-asunnon hallinnoinnin ulkoistaminen vaikuttaa noin puoleen asuntosijoittamiseen liittyvistä riskeistä.

Sopimusriski on siirtynyt ulkoistamisen yhteydessä täysin asunnon omistajalta palveluntuottajalle, kun taas muiden yllä olevien riskienhallinta on siirtynyt osittain palveluntuottajalle. Palveluntuottaja pyrkii minimoimaan toiminnallaan kyseisten riskien realisoitumista, mutta riskien realisoiduttua asunnon omistaja kantaa taloudelliset tappiot sekä muut riskien realisoitumisesta koituneet seuraukset. Analyysi kuitenkin kertoo sen, että omistajat ovat pääsääntöisesti kokeneet vuokra-asunnon hallinnoinnin ulkoistamisen vaikuttavan positiivisesti niihin riskeihin, joihin nähdään sillä olevan vaikutusta.

5 Johtopäätökset

Tutkielman tavoitteena oli vastata tutkielmalle asetettuihin tutkimuskysymyksiin. Tutkielmalle asetettiin kolme tutkimuskysymystä, joihin vastaamiseksi tutkielmassa syvennyttiin ensin tutkimuksen tarkoitukseen, aihetta käsittelevään teoreettiseen viitekehykseen sekä toteutettiin haastatteluita, joiden tuloksia analysoimalla tutkimuskysymyksiin haettiin vastauksia.

Ensimmäisenä tutkimuskysymyksenä on, että mitkä asiat vuokra-asuntojen omistajilla vaikuttavat vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamispäätökseen. Tutkielmasta saadun tiedon perusteella voidaan todeta, että vuokra-asuntojen omistajien päätöksen takana on resurssiperusteiset syyt. Resurssit, jotka vaikuttivat omistajien päätökseen vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamisesta ovat tutkielman mukaan ajankäyttö, priorisointi, kuormitus sekä osaaminen. Tutkielman mukaan omistajat ovat painottaneet ajankäyttöään sekä osaamistaan muille osa-alueille ja nähneet hallinnoinnin ulkoistamisen kannattavampana, kuin oman osaamisen kehittämisen sekä ajankäytön vuokra-asuntojen hallinnoinnin ympärillä.

Tutkielman toisena tutkimuskysymyksenä on, että kuinka vuokra-asuntojen omistajat kokevat hallinnoinnin ulkoistamisella olevan vaikutusta asuntosijoittamisen riskienhallintaan. Kolmas tutkimuskysymys nivoutuu vahvasti toisen tutkimuskysymyksen yhteyteen, että kuinka riskienhallinta jakautuu vuokra-asunnon omistajan ja palveluntuottajan kesken.

Tutkielman perusteella voidaan todeta, ettei hallinnoinnin ulkoistamisella nähdä vaikutusta hinta-, korko-, poliittiseen- tai luonnonilmiöriskin hallintaan. Omistajien näkökulmasta hallinnoinnin ulkoistamisella on osittain vaikutusta tyhjiä kuukausien riskiin, vuokralais-, vuokrataso- ja vastikeriskiin. Tutkielman perusteella hallinnoinnin ulkoistamisen yhteydessä kyseisten riskienhallinta siirtyy osittain palveluntuottajalle, mutta riskin realisoituessa asunnon omistaja kantaa seurauksista vastuun. Ainoa riski, jonka voidaan todeta siirtyneen omistajalta kokonaan palveluntuottajalle, on sopimusriski.

Tutkielman tuloksien perusteella voidaan todeta vuokra-asunnon hallinnoinnin ulkoistamisella olevan positiivista vaikutusta omistajien kokemaan riskienhallintaan. Suoranaisesti riskienhallintaa ei voi hallinnoinnin ulkoistamisella poistaa, mutta tutkielman perusteella vuokra-asuntojen omistajien riskienhallinta helpottuu ulkoistamisen yhteydessä. Tutkielman perusteella voidaan todeta, että vuokra-asuntojen omistajat kokevat kokonaiskuvassa asuntosijoittamisen riskienhallinnan helpottuvan hallinnoinnin ulkoistamisen yhteydessä, sillä riskienhallintaan liittyvä vastuu jakautuu osittain palveluntuottajan vastuulle.

Tutkielman kirjoittaja suosittelee vastaavanlaisen tutkimuksen uudelleen toteutusta seuraavan viiden vuoden sisään, sillä hän uskoo vuokra-asuntojen hallinnointia tarjoavien yritysten laajentavan heidän palveluvalikoimaansa. Tutkielman kirjoittaja uskoo, että palveluntuottajan laajentaessa palvelumahdollisuuksia, sillä tulee olemaan vaikutusta vuokra-asuntojen omistajien kokemaan riskienhallintaan.

Lähteet

- Alagheband, F. K., Rivard, S., Wu, S., & Goyette, S. (2011). An assessment of the use of Transaction Cost Theory in information technology outsourcing. *Journal of Strategic Information Systems*, 20(2), 125–138. Noudettu 16.8.2024 osoitteesta <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0963868711000254>
- Altin, M. (2021). Does resource-based view explain outsourcing intention: Revenue management perspective. *Tourism Economics*, 27(2), 292–306. Noudettu 20.8.2024 osoitteesta <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/1354816619891318>
- Anagnostou, A., & McCarthy, I. (2004). The impact of outsourcing on the transaction costs and boundaries of manufacturing. *International Journal of Production Economics*, 88(1), 61–71.
- Anantadjaya, S. (2008). Comparative Literature Study on the Resource-Based Theory of the Firm and Knowledge-Based Theory of the Firm. *Jurnal Sistem Informasi*, 3(1), 39–50.
- Anson, M., Hudson-Wilson, S. & Fabozzi, F. (2005). Privately traded real estate equity. *Journal of portfolio management* 31, 5, 109-113.
- Asatiani, A., Apte, U., Penttinen, E., Rönkkö, M., & Saarinen, T. (2019). Impact of accounting process characteristics on accounting outsourcing - Comparison of users and non-users of cloud-based accounting information systems. *International Journal of Accounting Information Systems*, 34, 100419. Noudettu 16.8.2024 osoitteesta <https://doi.org/10.1016/J.ACCINF.2019.06.002>
- Aspects. *Journal of the History of Economic Thought*, 22(02), 191–216. Noudettu 16.8.2024 osoitteesta <https://doi.org/10.1080/10427710050025411>
- Asuntosäästö. (2024, 28. kesäkuuta). Asuntosijoittamisen ABC: miten aloitat asuntosalkun rakentamisen? Noudettu 13.8.2024 osoitteesta <https://asuntosaasto.fi/asuntosijoittamisen-abc>
- Barney, J. (1991). Firm Resources and Sustained Competitive Advantage. *Journal of Management*, 17(1), 99–120. Noudettu 20.8.2024 osoitteesta <https://doi.org/10.1177/014920639101700108>

- Bodislav, D.-A., & Troacă, V.-A. (2012). Outsourcing. The Concept. Theoretical and Applied Economics, 1110(6(571)), 51–58.
- Bromiley, P., & Fleming, L. (2002). The Economics of Choice, Change, and Organizations: Essays in Memory of Richard M. Cyert, The resource based view of strategy: a behaviorist's critique. (M. Augier & J. G. March (eds.)). Edward Elgar Publishing.
- D'alpaos, C., & Canesi, R. (2014). Risks assessment in real estate investments in times of global crisis. WSEAS Transactions on Business and Economics, 11(1), 369-379.
- Dugger, W. M. (1983). The Transaction Cost Analysis of Oliver E. Williamson: A New Synthesis? Journal of Economic Issues, 17(1), 95–114. Noudettu 16.8.2024 osoitteesta <https://doi.org/10.1080/00213624.1983.11504090>
- Elhoushy, S., Elbayoumi Salem, I., & Agag, G. (2020). The impact of perceived benefits and risks on current and desired levels of outsourcing: Hotel managers' perspective. International Journal of Hospitality Management, 91, 102419. Noudettu 16.8.2024 osoitteesta <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0278431918311411?via%3Dihub>
- Eskola, J. & Suoranta, J. (1998). Johdatus laadulliseen tutkimukseen. Vastapaino.
- Fine. (2023). Myrskyt ja muut luonnonilmiövahingot. Noudettu 23.8.2024 osoitteesta <https://www.fine.fi/oppaat/julkaisu/myrskyt-ja-muut-luonnonilmiovahingot.html>
- Given, L. (2008). The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Methods. SAGE Publications, Inc.
- Gottschalk, P., & Solli-Sæther, H. (2005). Critical success factors from IT outsourcing theories: An empirical study. Industrial management + data systems, 105(6), 685-702. Noudettu 14.8.2024 osoitteesta <https://doi.org/10.1108/02635570510606941>
- Grant, R. M. (1991). The Resource-Based Theory of Competitive Advantage: Implications for Strategy Formulation. California Management Review, 114– 135.
- Haight, G. & Singer, D. (2005). The Real Estate Investment Handbook. Wiley.

- Isännöintiliitto. (2023). MILLAISIA VASTIKEMENOT OVAT LÄHIVUOSINA? ESIMERKKILASKELMAT PALJASTAVAT TALOYHTIÖIDEN ISOT EROT. Noudettu 17.8.2024 osoitteesta <https://www.isannointiliitto.fi/medialle/millaisia-vastikemenot-ovat/>
- Kaarto, M. (2015). Sijoita asuntoihin. 5.painos. KM Growth Oy.
- Kallinen, T. & Kinnunen, T. (2021). Etnografia. Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Yhteiskuntatieteellinen tietoaarkisto. Noudettu 24.8.2024 osoitteesta <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/metodologia/laadullisen-tutkimuksen-ominaispiirteet/>
- Khumpaisal, S. (2011). A classification of risks in real estate development business. *Journal of Architectural/Planning Research and Studies (JARS)*, 8(2), 1-8.
- Kiiha, J. (2002) Yritystoiminnan ulkoistaminen ja sopimusvastuu. Gummerus Oy.
- Kiiskinen, S. Linkoaho, A. & Santala, R. (2002). Prosessien johtaminen ja ulkoistaminen. WS Bookwell Oy.
- Klaes, M. (2000). The History of the Concept of Transaction Costs : Neglected
- Klein, P. G. (2005). The Make-or-Buy Decision: Lessons from Empirical Studies. *Handbook Of New Institutional Economics*, 1937, 435–436.
- Korkman, S. (2014). Talous ja utopia. Docendo.
- Koszewska, M. (2004). Outsourcing as a modern management strategy. Prospects for its development in the protective clothing market. *Autex Research Journal*, 4(4), 228–231.
- Kuluttajaliitto. (n.d.). Vuokraopas: neuvoja vuokralaiselle ja vuokranantajalle selkokielellä. Noudettu 23.8.2024 osoitteesta https://www.kuluttajaliitto.fi/wp-content/uploads/2023/12/479c78e7-vuokraopas_selkosuomi_2021_saavutettava.pdf
- Leavy, B. (2004). Outsourcing strategies: opportunities and risks. *Strategy & Leadership*, 32(6), 20–25. Noudettu 16.8.2024 osoitteesta <https://doi.org/10.1108/10878570410568875>
- Lehtipuu, U., & Uotila, T. (2022). 8 tapaa menestyä asuntosijoittajana. Alma Talent.
- Leväinen, K. (2013). Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen. Hakapaino.

- Manganelli, B. (2015). *Real Estate Investing: Market Analysis, Valuation Techniques and Risk Management*. Springer.
- McIvor, R. (2009). How the transaction cost and resource-based theories of the firm inform outsourcing evaluation. *Journal of Operations Management*, 27(1), 45–63. Noudettu. 16.8.2024 osoitteesta <https://doi.org/10.1016/J.JOM.2008.03.004>
- OI. (2018). Outsourcing Institute. Noudettu 16.8.2024 osoitteesta <http://outsourcing.com/about-us/>
- Olsen, K. B. (2006). *Productivity Impacts of Offshoring and Outsourcing: A Review*. STI Working Paper, 1–33.
- Orava, J., & Turunen, O. (2016). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Talentum.
- Pajarinen, M. (2001) *Ulkoistaa vai ei – Outsourcing teollisuudessa*. Elinkeinoelämän tutkimuslaitos, ETLA.
- Panigrahi, A. (2020). *Outsourcing – The Modern Trend of Accounts Management*. Wutan Huatan Jisuan Jishu, XVI(XI), 268–283.
- Pellervon taloustutkimus. (28.8.2024). *Pikakommentti asuntomarkkinoista: Pääkaupunkiseudun tilanne selvä pettymys*. Noudettu 24.9.2024 osoitteesta <https://www.ptt.fi/pikakommenttipikakommentti-asuntomarkkinoista-paakau-punkiseudun-tilanne-selva-pettymys/>
- PriceWaterhouseCoopers. (2007). *Outsourcing comes of age: The rise of collaborative partnering*. 2–21.
- Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2016). *Research Methods for Business Students*. Pearson Education Limited.
- Silverman, D. (2021). *Qualitative Research*. SAGE Publications Ltd.
- Spiller, P. T. (2010). *Regulation: A Transaction Cost Perspective*. *California Management Review*, 52(2), 147–158.
- Suomen Pankki. (2024). *Euriborkorot kuukausittain*. Noudettu 24.8.2024 osoitteesta https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/
- Suomen virallinen tilasto (SVT). (2021). *Asunnot ja asuinolot*. Noudettu 14.8.2024 osoitteesta <https://stat.fi/julkaisu/cktcn27io352g0b62f6u4sky0>

- Suomen virallinen tilasto (SVT). (2021). Kotitalouksien varallisuus. Noudettu 17.8.2024 osoitteesta https://stat.fi/til/vtutk/2019/vtutk_2019_2021-06-08_tie_001_fi.html
- Suomen virallinen tilasto (SVT). (20.9.2024). Vuokralla asuvia asuntokuntia jo yli miljoona. Noudettu 1.10.2024 osoitteesta <https://stat.fi/uutinen/vuokralla-asuvia-asuntokuntia-jo-yli-miljoona>
- Suomen vuokranantajat. (n.d.). Asuntosijoittamisen aloittaminen. Noudettu 24.9.2024 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-aloittaminen/>
- Suomen vuokranantajat. (n.d.). Asuntosijoittamisen riskit. Noudettu 17.8.2024 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/tietopankki/asuntosijoittamisen-riskit/>
- Suomen vuokranantajat. (n.d.). Yksityiset vuokranantajat takaavat toimivan vuokramarkkinan. Noudettu 13.8.2024 osoitteesta <https://vuokranantajat.fi/vaikuttaminen/yksityiset-vuokranantajat-takaavat-toimivan-vuokramarkkinan/>
- Terviö, M. (2010). Oliver Williamson ja transaktiokustannusten taloustiede. *Kansantaloudellinen Aikakausikirja*, 106(1), 104–108.
- Tilastokeskus. (2016). Talous- ja hyvinvointikatsaus. Noudettu 17.8.2024 osoitteesta https://stat.fi/tietotrendit/media/uploads/lehtiarkisto/tietotrendit_4_2016.pdf
- Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2018). *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi*. Tammi.
- Verohallinto. (13.5.2024). Mitä kuluja asunnon vuokratuloista voi vähentää? Noudettu 23.8.2024 osoitteesta <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/omaisuus/vuokratulot/vahennykset/>
- Wernerfelt, B. (1984). The re-source-based view of the firm. *Strategic Management Journal*, 5(1), 171–180. Noudettu 20.8.2024 osoitteesta <https://doi.org/10.1177/1056492611436225>
- Williamson, O. E. (1979). TRANSACTION-COST ECONOMICS : THE GOVERNANCE OF CONTRACTUAL RELATIONS. 22(2), 233–261.
- Williamson, O. E. (1987). Transaction Cost Economics: The Comparative Contracting Perspective. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 8, 617-625.

Williamson, O. E. (1993). Opportunism and its Critics. *Managerial and Decision Economics*, 14(2), 97–107.

Liitteet

Liite 1. Haastattelukysymykset

- Kuinka monta vuokra-asuntoa omistat?
- Kauanko hallinnoit vuokra-asuntoja itse?
- Kauanko vuokra-asuntojen hallinnointi on ollut ulkoistettu?
- Mikä johti päätökseen vuokra-asuntojen hallinnoinnin ulkoistamiseen?
- Millaisena koit seuraavien riskienhallinnan hoitaessasi itse vuokra-asuntojen hallinnointia:
 - Hintariski
 - Korkoriski
 - Tyhjen kuukausien riski
 - Vuokralaisriski
 - Vuokratasoriski
 - Vastikeriski
 - Poliittinen riski
 - Luonnonilmiöriski
 - Sopimusriski
- Kuinka hallitset edellä mainittuja riskejä nyt hallinnoinnin ulkoistamisen jälkeen?